

Notar Dr. Torsten Jäger

UR-Nr. 1825/2021

Vom 08.12.2021

Jä



Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum nach § 8 WEG, Baubeschreibung und weitere Erklärungen

Heute, am achten Dezember zweitausendeinundzwanzig

- 08.12.2021 -

erschien vor mir,

Dr. Torsten Jäger

Notar in Landau in der Pfalz

in den Amtsräumen 76829 Landau, Stadthausgasse 5:

TEG Eigenheime GmbH

mit Sitz in Karlsruhe

(Postanschrift: 76137 Karlsruhe, Henriette-Obermüller-Straße 27)

eingetragen unter der Nummer HRB 107972 im Register des Amtsgericht
Mannheim,

hier vertreten durch ihren einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten Geschäftsführer

Herr Bernd Braese, geboren am 13. August 1947,
geschäftsansässig ebenda, persönlich bekannt.

Aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim vom heutigen Tage, HR B 107972, bescheinige ich, Notar, dass die TEG Eigenheime GmbH unter der dortigen Nummer eingetragen und Herr Bernd Braese als deren einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt ist.

Auf Ansuchen des Erschienenen beurkunde ich seinen Erklärungen gemäß nach Einsicht des Grundbuches folgende

Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz mit Baubeschreibung und weitere Erklärungen:

I

Grundbuchstand, Vorbemerkung

1. Im Grundbuch des Amtsgerichts Maulbronn

für Weingarten Blatt 6088

ist die TEG Eigenheime GmbH als Alleineigentümer folgenden Grundbesitzes der Gemarkung Weingarten eingetragen:

lfd.Nr. 5

Flst.Nr. 13367/36, Ringstraße 106, 108, 110 Gebäude- und Freifläche zu 4.962 qm.

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

in Abteilung II:

lastenfrei

in Abteilung III:

lfdNr. 2

2.200.000 € Buchgrundschild für die Sparkasse Karlsruhe, Karlsruhe nebst Nebenrechten.

Die Belastung ist noch an dem BVNr. 4 eingetragen, welches inzwischen zu BVNr. 5 wurde. **Es wird angeregt, dies zu berichtigen.**

lfdNr. 3

20.300.000 € Buchgrundschild für die Sparkasse Karlsruhe, Karlsruhe nebst Nebenrechten.

Die Grundschulden soll als Gesamtgrundschild an allen Einheiten fortbestehen.

In Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt werden soll lediglich eine bereits vermessene Teilfläche aus dem vorgenannten Grundstück Flst.Nr. 13367/36 der Gemarkung Weingarten, welche sich gemäß der Fortführungsmitteilung 2021/12 des Landratsamtes Karlsruhe vom 03.11.2021 Az. ÖBV21-0467, auf welche verwiesen wird, wie folgt beschreibt:

Flst.Nr. 13367/36 Ringstraße 106,108, 110 Gebäude- und Freifläche zu 4.893 qm.

Das weitere FlSt. 13367/97 zu 69 qm wurde bereits an die Gemeinde Weingarten (Baden) veräußert.

Das neue Flurstück 13367/36 zu 4.893 qm ist noch mit weiteren FlSt. 13367/97 als ein Grundstück im Rechtssinne eingetragen. Die Ver selbständigung wird **beantragt**.

2. TEG Eigenheime GmbH beabsichtigt auf dem vorgenannten Grundstück, dem neuen Flurstück 13367/36 zu 4.893 qm

- die beiden Wohngebäude **Ringstraße 106 (= Haus A1) mit 14 Wohnungen und Ringstraße 106/1 (=Haus A2) mit 7 Wohnungen**
- sowie die beiden Wohngebäude **Königsbergerstraße 2 (= Haus B1) mit 11 Wohnungen und Königsbergerstraße 2/1 (= Haus B2) mit 11 Wohnungen,**

also insgesamt 43 Wohnungen samt Kellerräumen zu errichten. In jedem der Häuser A1, A2, B1 und B2 befindet sich ein Aufzug.

Weiterhin werden insgesamt **12 Reihenhäuser** errichtet:

- fünf im westlichen Teil des Areals = **Reihenhäuser C1** (Ringstraße 108, 108/1, 108/2, 108/3 und 108/4)
- vier im südlichen Teil des Areals = **Reihenhäuser C2** (Königsbergerstraße 6, 6/1, 6/2 und 6/3)
- drei im südöstlichen Teil des Areals = **Reihenhäuser C3** (Königsbergerstraße 4, 4/1 und 4/2),

wobei die Bezeichnung als Reihenhäuser C1, C2 und C3 nicht in den Aufteilungsplänen vermerkt sind.

Weiterhin wird unter einem Teil des Gesamtareals eine Tiefgarage mit insgesamt **89 PKW-Stellplätzen (RH 1.1 bis RH 12.2 sowie TG 1 – TG 65)** errichtet.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich in der Ringstraße im nord-östlichen Bereich des Areals.

Es handelt sich um das Wohnquartier am Tabakschopf in Weingarten.

Mit dem Bau wurde noch nicht begonnen.

3. Zu dem Bauvorhaben macht die TEG Eigenheime GmbH folgende weitere Angaben:

Die gesamte Anlage ist rechtlich eine Einheit, tatsächlich sind die Häuser A1, A2, B1 und B2 sowie die 5 Reihenhäuser C1, die 4 Reihenhäuser C2 und die 3 Reihenhäuser C3 (die Häuser A1, A2, B1, B2, C1, C2 und C3 nachstehend auch „die Häuser genannt“) sowie die Tiefgarage weitestgehend als in sich abgeschlossene Teile der Gesamtanlagen zu betrachten. Gemeinschaftlich genutzt werden insb. der Zugang, der Innenhofbereich mit den Gartenflächen und dem Spielplatz. Wegen der tatsächlichen Trennung der jeweiligen Häuser und der Tiefgarage sollen die jeweiligen Eigentümer der jeweiligen Häuser und der Tiefgarage ihre Angelegenheiten jeweils selbständig regeln können und, soweit gesetzlich zulässig, unter Ausschluss der Eigentümer der anderen Teile der Gesamtanlage ihre Angelegenheiten jeweils selbständig, ohne Einflussnahme der anderen Sondereigentümer bestimmen können, sofern gemeinsame Belange nicht betroffen sind.

Bei den Regelungen in dieser Gemeinschaftsordnung ist immer davon auszugehen, dass die vorgenannten Häuser im Ergebnis soweit wie möglich getrennt und unabhängig voneinander behandelt werden (Mehrhausanlage). Demgemäß werden nachstehend entsprechende Untergemeinschaften begründet.

4. Die Gebäude und die Tiefgarage sollen gemäß der dieser Urkunde als Anlage II und III beigefügten Baubeschreibungen, der gemäß Anlage A der nachgenannten Verweisungsurkunde beigefügten Raum- und Flächenangaben, des gemäß Anlage C der nachgenannten Verweisungsurkunde beigefügten Bodengutachtens und gemäß der dieser Urkunde als Anlage I beigefügten Aufteilungspläne errichtet werden.

II

Teilung

1. Die Erschienene teilt hiermit das Eigentum am vorbezeichneten Grundstück (neue Flurstück 13367/36 zu 4.893 qm) gemäß § 8 Woh-

nungseigentumsgesetz in 129 Miteigentumsanteile in der Weise auf, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist:

Haus A1

- einen Miteigentumsanteil von 1.588,6911/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.1** bezeichneten Wohnung im **Erdgeschoß des Hauses A1** und dem mit Nr. K10 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A1 sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit 1.1 bezeichnet und hellgrün markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 1.003,9764/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.2** bezeichneten Wohnung im **Erdgeschoß des Hauses A1** und dem mit Nr. K1 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A1 sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit 1.2 bezeichnet und hellgrau markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 1.493,6559/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.3** bezeichneten Wohnung im **Erdgeschoß des Hauses A1** und dem mit Nr. K6 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A1, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit 1.3 bezeichnet und rosa markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 1.490,0300/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.4** bezeichneten Wohnung im **1. Obergeschoss des Hauses A1** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K8 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A1,

- einen Miteigentumsanteil von 1.001,3048/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.5** bezeichneten Wohnung im **1. Obergeschoss des Hauses A1** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K2 bezeichneten Keller-raum im Kellergeschoß des Hauses A1,
- einen Miteigentumsanteil von 1.000,3506/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.6** bezeichneten Wohnung im **1. Obergeschoss des Hauses A1** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K4 bezeichneten Keller-raum im Kellergeschoß des Hauses A1,
- einen Miteigentumsanteil von 1.491,1750/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.7** bezeichneten Wohnung im **1. Obergeschoss des Hauses A1** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K9 bezeichneten Keller-raum im Kellergeschoß des Hauses A1,
- einen Miteigentumsanteil von 1.490,0300/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.8** bezeichneten Wohnung im **2. Obergeschoss des Hauses A1** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K3 bezeichneten Keller-raum im Kellergeschoß des Hauses A1,
- einen Miteigentumsanteil von 1.001,3048/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.9** bezeichneten Wohnung im **2. Obergeschoss des Hauses A1** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K7 bezeichneten Keller-raum im Kellergeschoß des Hauses A1,
- einen Miteigentumsanteil von 1.000,3506/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.10** bezeichneten Wohnung im **2. Obergeschoss des Hauses A1** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K11 bezeichneten Keller-raum im Kellergeschoß des Hauses A1,
- einen Miteigentumsanteil von 1.491,1750/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.11**

bezeichneten Wohnung im **2. Obergeschoss des Hauses A1** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K14 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A1,

- einen Miteigentumsanteil von 900,7354/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.12** bezeichneten Wohnung im **3. Obergeschoss des Hauses A1** einschließlich der Dachterrasse und dem mit Nr. K12 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A1,
- einen Miteigentumsanteil von 1.344,6151/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.13** bezeichneten Wohnung im **3. Obergeschoss des Hauses A1** einschließlich der Dachterrasse und dem mit Nr. K13 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A1,
- einen Miteigentumsanteil von 1.320,7605/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.14** bezeichneten Wohnung im **3. Obergeschoss des Hauses A1** einschließlich der Dachterrasse und dem mit Nr. K5 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A1,

Haus A2

- einen Miteigentumsanteil von 1.526,8609/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2.1** bezeichneten Wohnung im **Erdgeschoß des Hauses A2** und dem mit Nr. K15 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A2, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit 2.1 bezeichnet und hellblau markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 1.603,1944/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2.2** bezeichneten Wohnung im **Erdgeschoß des Hauses A2** und dem mit Nr. K21 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A2, sowie der außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des

Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welche im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit 2.2 bezeichnet und lila markiert ist,

- einen Miteigentumsanteil von 1.501,8617/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2.3** bezeichneten Wohnung im **1. Obergeschoss des Hauses A2** einschließlich Balkon und dem mit Nr. K16 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A2,
- einen Miteigentumsanteil von 1.578,1952/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2.4** bezeichneten Wohnung im **1. Obergeschoss des Hauses A2** einschließlich Balkon und dem mit Nr. K17 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A2,
- einen Miteigentumsanteil von 1.501,8617/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2.5** bezeichneten Wohnung im **2. Obergeschoss des Hauses A2** einschließlich Balkon und dem mit Nr. K18 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A2,
- einen Miteigentumsanteil von 1.578,1952/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2.6** bezeichneten Wohnung im **2. Obergeschoss des Hauses A2** einschließlich Balkon und dem mit Nr. K19 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A2,
- einen Miteigentumsanteil von 2.147,4523/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2.7** bezeichneten Wohnung im **3. Obergeschoss des Hauses A2** einschließlich Dachterrasse und dem mit Nr. K20 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A2,

Haus B1

- einen Miteigentumsanteil von 1.617,5070/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3.1** bezeichneten Wohnung im **Erdgeschoß des Hauses B1** und dem mit Nr. K22 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hau-

ses B1, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit 3.1 bezeichnet und schwarz markiert ist,

- einen Miteigentumsanteil von 1.041,3798/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3.2** bezeichneten Wohnung im **Erdgeschoß des Hauses B1** und dem mit Nr. K23 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses B1, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit 3.2 bezeichnet und orange markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 1.420,5665/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3.3** bezeichneten Wohnung im **Erdgeschoß des Hauses B1** und dem mit Nr. K24 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses B1, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit 3.3 bezeichnet und braun markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 1.600,7136/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3.4** bezeichneten Wohnung im **1. Obergeschoss des Hauses B1** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K25 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses B1,
- einen Miteigentumsanteil von 1.020,0065/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3.5** bezeichneten Wohnung im **1. Obergeschoss des Hauses B1** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K26 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses B1,
- einen Miteigentumsanteil von 1.408,5440/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3.6** bezeichneten Wohnung im **1. Obergeschoss des Hauses B1** ein-

schließlich des Balkons und dem mit Nr. K28 bezeichneten Keller-
raum im Kellergeschoß des Hauses B1,

- einen Miteigentumsanteil von 1.600,7136/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3.7** bezeichneten Wohnung im **2. Obergeschoss des Hauses B1** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K29 bezeichneten Keller-
raum im Kellergeschoß des Hauses B1,
- einen Miteigentumsanteil von 1.020,0065/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3.8** bezeichneten Wohnung im **2. Obergeschoss des Hauses B1** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K31 bezeichneten Keller-
raum im Kellergeschoß des Hauses B1,
- einen Miteigentumsanteil von 1.408,5440/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3.9** bezeichneten Wohnung im **2. Obergeschoss des Hauses B1** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K27 bezeichneten Keller-
raum im Kellergeschoß des Hauses B1,
- einen Miteigentumsanteil von 1.329,3480/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3.10** bezeichneten Wohnung im **3. Obergeschoss des Hauses B1** einschließlich der Dachterrasse und dem mit Nr. K32 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses B1,
- einen Miteigentumsanteil von 1.498,8084/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3.11** bezeichneten Wohnung im **3. Obergeschoss des Hauses B1** einschließlich der Dachterrasse und dem mit Nr. K30 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses B1,

Haus B2

- einen Miteigentumsanteil von 1.420,5665/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4.1** bezeichneten Wohnung im **Erdgeschoß des Hauses B2** und dem mit Nr. K39 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hau-

ses B2, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit 4.1 bezeichnet und dunkelblau markiert ist,

- einen Miteigentumsanteil von 1.041,5707/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4.2** bezeichneten Wohnung im **Erdgeschoß des Hauses B2** und dem mit Nr. K40 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses B2, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit 4.2 bezeichnet und rot markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 1.626,2853/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4.3** bezeichneten Wohnung im **Erdgeschoß des Hauses B2** und dem mit Nr. K41 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses B2, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit 4.3 bezeichnet und gelb markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 1.408,5440/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4.4** bezeichneten Wohnung im **1. Obergeschoss des Hauses B2** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K42 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses B2,
- einen Miteigentumsanteil von 1.020,0065/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4.5** bezeichneten Wohnung im **1. Obergeschoss des Hauses B2** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K43 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses B2,
- einen Miteigentumsanteil von 1.604,9119/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4.6** bezeichneten Wohnung im **1. Obergeschoss des Hauses B2** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K38 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses B2,

- einen Miteigentumsanteil von 1.408,5440/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4.7** bezeichneten Wohnung im **2. Obergeschoss des Hauses B2** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K37 bezeichneten Keller-raum im Kellergeschoß des Hauses B2,
- einen Miteigentumsanteil von 1.020,0065/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4.8** bezeichneten Wohnung im **2. Obergeschoss des Hauses B2** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K36 bezeichneten Keller-raum im Kellergeschoß des Hauses B2,
- einen Miteigentumsanteil von 1.604,9119/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4.9** bezeichneten Wohnung im **2. Obergeschoss des Hauses B2** einschließlich des Balkons und dem mit Nr. K33 bezeichneten Keller-raum im Kellergeschoß des Hauses B2,
- einen Miteigentumsanteil von 1.498,8084/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4.10** bezeichneten Wohnung im **3. Obergeschoss des Hauses B2** einschließlich der Dachterrasse und dem mit Nr. K34 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses B2,
- einen Miteigentumsanteil von 1.330,4930/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 4.11** bezeichneten Wohnung im **3. Obergeschoss des Hauses B2** einschließlich der Dachterrasse und dem mit Nr. K35 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses B2,

Reihenhäuser C1:

- einen Miteigentumsanteil von 2.754,4945/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss, Erd-geschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss einschließlich der Dachterrasse alle im Aufteilungsplan mit Nr. RH 1 bezeichnet, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grund-

stücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit RH 1 bzw. 1 bezeichnet und grün markiert ist,

- einen Miteigentumsanteil von 2.761,1737/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss einschließlich der Dachterrasse alle im Aufteilungsplan mit Nr. RH 2 bezeichnet, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche vor und hinter dem Haus und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit RH 2 bzw. 2 bezeichnet und gelb markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 2.761,1737/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss einschließlich der Dachterrasse alle im Aufteilungsplan mit Nr. RH 3 bezeichnet, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche vor und hinter dem Haus und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit RH 3 bzw. 3 bezeichnet und rot markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 2.761,1737/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss einschließlich der Dachterrasse alle im Aufteilungsplan mit Nr. RH 4 bezeichnet, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche vor und hinter dem Haus und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit RH 4 bzw. 4 bezeichnet und dunkelblau markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 2.754,4945/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss einschließlich der Dachterrasse alle im Aufteilungsplan mit Nr. RH 5 bezeichnet, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit RH 5 bzw. 5 bezeichnet und braun markiert ist,

Reihenhäuser C2

- einen Miteigentumsanteil von 2.754,4945/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss einschließlich der Dachterrasse alle im Aufteilungsplan mit Nr. RH 6 bezeichnet, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit RH 6 bzw. 6 bezeichnet und orange markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 2.761,1737/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss einschließlich der Dachterrasse alle im Aufteilungsplan mit Nr. RH 7 bezeichnet, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche vor und hinter dem Haus und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit RH 7 bzw. 7 bezeichnet und schwarz markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 2.761,1737/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss einschließlich der Dachterrasse alle im Aufteilungsplan mit Nr. RH 8 bezeichnet, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche vor und hinter dem Haus und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit RH 8 bzw. 8 bezeichnet und lila markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 2.754,4945/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss einschließlich der Dachterrasse alle im Aufteilungsplan mit Nr. RH 9 bezeichnet, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des

Erdgeschosses mit RH 9 bzw. 9 bezeichnet und hellblau markiert ist,

Reihenhäuser C3

- einen Miteigentumsanteil von 2.754,3037/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss einschließlich der Dachterrasse alle im Aufteilungsplan mit Nr. RH 10 bezeichnet, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit RH 10 bzw. 10 bezeichnet und rosa markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 2.760,9829/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss einschließlich der Dachterrasse alle im Aufteilungsplan mit Nr. RH 11 bezeichnet, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche vor und hinter dem Haus und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit RH 11 bzw. 11 bezeichnet und hellgrau markiert ist,
- einen Miteigentumsanteil von 2.754,3037/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss einschließlich der Dachterrasse alle im Aufteilungsplan mit Nr. RH 12 bezeichnet, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit RH 12 bzw. 12 bezeichnet und hellgrün markiert ist,

Tiefgaragenstellplätze

- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 1.1 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 1.2 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 2.1 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 2.2 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 3.1 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 3.2 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 4.1 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 4.2 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 5.1 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 5.2 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 6.1 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 6.2 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 7.1 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 7.2 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 8.1 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 8.2 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 9.1 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 9.2 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 10.1 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 10.2 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 11.1 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 11.2 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 12.1 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. RH 12.2 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 1 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 2 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 3 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 4 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 5 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 6 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 7 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 8 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 9 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 10 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 21 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 22 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 23 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 24 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 25 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 26 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 27 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 28 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 29 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 30 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 31 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 200/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 32 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 200/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 33 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 34 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 35 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 36 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 37 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 38 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 39 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 40 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 41 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 42 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 43 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 44 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 45 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 46 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 47 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 48 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 49 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 50 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 51 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 52 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 53 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 56 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 57 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 58 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
- einen Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 59 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz

- einen Miteigentumsanteil von 200/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 63 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
 - einen Miteigentumsanteil von 200/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 64 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz
 - einen Miteigentumsanteil von 200/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 65 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz.
2. Die Wohnungen und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind bzw. gelten als in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 3 WEG.

Soweit mit den vorstehenden Nummern Stellplätze oder außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks bezeichnet sind, sind diese durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt.

3. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde vom Landratsamt Karlsruhe unter dem Az. 01505334/0001 am 20.10.2021 erteilt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie die Aufteilungspläne lagen bei heutiger Beurkundung in Urschrift vor und wurden dem Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und mit ihm erörtert. Auf sie wird verwiesen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie die Aufteilungspläne werden dieser Urkunde als **Anlage I** beigelegt.
4. Die Bauausführung erfolgt nach Maßgabe der dieser Urkunde als **Anlagen II und III** beigelegten Baubeschreibungen (Mehrfamilienhäuser Anlage II, Reihenhäuser 1-12 Anlage III), sowie gemäß Anlage A der nachgenannten Verweisungsurkunde beigelegten Aufstellung der Raum- und Flächenangaben, des gemäß Anlage C der nachgenannten Verweisungsurkunde beigelegten Bodengutachtens (welches in den Anlagen II und III genannt wird). Die Anlagen II und III wurden mitverlesen; sie sind Bestandteil dieser Urkunde auf sie wird verwiesen.

Die TEG Eigenheime GmbH hat dem Notar die Anlagen übergeben und erklärt, dass die Baubeschreibung im Sinne des Gesetzes aus den vorstehenden Anlagen I-III sowie den Anlagen der nachgenannten Verweisungsurkunde A und C besteht und die hier und in der nachgenannten Verweisungsurkunde mitbeurkundeten Anlagen den aktuellen Stand vollständig und richtig wiedergeben. Diese konnte und sollte der Notar nicht prüfen.

Bei einer Diskrepanz zwischen Aufteilungsplan und dem Textteil dieser Urkunde und der Verweisungsurkunde ist der Plan maßgeblich, es sei denn, es ist ausdrücklich auf die Abweichung hingewiesen.

Die Dauer der Baumaßnahme beträgt 36 Monate. Der endgültige maßgebliche Fertigstellungstermin wird in den Bauträgerverträgen festgelegt.

Zu den Baubeschreibungen stellt die TEG Eigenheime GmbH klar, dass

- sofern von „Auftragnehmer“ die Rede ist, die Fa Weissenburger gemeint ist

- sofern von „Planung“ die Rede ist, die Aufteilungspläne (Anlage I) gemeint sind, sofern darin ersichtlich; im Übrigen steht dem Bauträger das Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 BGB zu.

Statt des in der Baubeschreibung genannte Erdgeschossplan des Bauantrags ist der Erdgeschossplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung gemeint. Der Erschienene erklärt, dass diese identisch sind.

Das in der Baubeschreibung genannte Bodengutachten ist der nachgenannten Verweisungsurkunde als Anlage C beigefügt. Es handelt sich um das Geotechnische Gutachten der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbh & Co. KG vom 19.08.2020, Auftragsnummer 17-0391.

Sofern die statische Berechnung genannt ist, ist nicht eine konkrete heute ggf. vorliegende Berechnung gemeint, sondern die statischen Erfordernisse.

Sofern Einrichtungen der Gesamtanlage nur in einer der Baubeschreibungen beschrieben sind, gelten sie für alle Einheiten.

Des Weiteren stellt die TEG Eigenheime GmbH klar, dass die an die Gemeinde Weingarten (Baden) veräußerte Teilfläche bzgl. der öffentlichen Stellplätze von der in der Abgeschlossenheitsbescheinigung eingezeichneten abweicht. Maßgeblich ist allein die amtlich vermessene Teilfläche.

5. Soweit in dieser Urkunde nur der Begriff „Wohnungseigentum“ verwendet wird, ist hierunter das jeweils betroffene Wohnungs- bzw. Teileigentum zu verstehen, sofern sich nicht aus dem Inhalt einer Regelung etwas anderes ergibt. Der Begriff Sondereigentum bzw. Sondereigentümer bezieht sich sowohl auf Wohnungs- als auch auf Teileigentum.
6. Die Grundstückseigentümerin trifft zusammen mit vorstehender Einräumung von Wohnungs- und Teileigentum eine Gemeinschaftsordnung nach Maßgabe von Abschnitt III. dieser Urkunde.
7. TEG Eigenheime GmbH **bewilligt und beantragt** die Eintragung der vorstehenden Teilung des Grundstückseigentums in 129 Wohnungs- und Teileigentumsrechte in das Grundbuch.

Weiter wird beantragt, die Bestimmungen in Abschnitt III dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch einzutragen.

Um Vollzugsmittelung an den Notar wird ersucht.

III

Gemeinschaftsordnung

§ 1

Bezeichnung der WEG/Vorbemerkungen

1. Die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer hat gem. § 9a WEG die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer Weingarten (Baden), Ringstraße 106, 108 Königsbergerstraße 2, 4, 6“.
2. Die Häuser A1, A2, B1, B2, C1, C2 und C3 sowie die Tiefgarage sollen wie voneinander unabhängige Häuser bzw. Objekte behandelt werden, soweit rechtlich möglich. Ausgenommen hiervon sind jedoch die Einrichtungen der Ver- und Entsorgung anderer Häuser oder der Gesamtanlage. Demgemäß werden für die Häuser A1, A2, B1, B2, C1, C2 und C3 sowie die Tiefgarage jeweils eine Untergemeinschaft, somit insgesamt 8 Untergemeinschaften gebildet.

Soweit nachfolgend von „Haus einer Untergemeinschaft“ die Rede ist, ist damit auch die Tiefgarage gemeint.

Das Haus einer Untergemeinschaft wird vorbehaltlich der weiteren, in dieser Urkunde bestellten Sondernutzungsrechte jeweils der gemeinschaftlichen Nutzung der jeweiligen Miteigentümer dieser Untergemeinschaft zugewiesen; die Wohnungseigentümer der anderen Untergemeinschaften sind von der Nutzung ausgeschlossen; Gemeinschaftseinrichtungen und Räume, die der Ver- und Entsorgung anderer Häuser oder der Gesamtanlage dienen, sind hier allerdings zu dulden.

Dem Nutzungsrecht der Untergemeinschaft unterliegen mit dieser Einschränkung jeweils die gesamte Bausubstanz mit allen technischen Einrichtungen und Anlagen, insbesondere auch Dach und sämtliche Räume in den Häusern der Untergemeinschaft, die nicht im Sondereigentum stehen, oder an denen weitere Sondernutzungsrechte begründet sind.

Klargestellt wird insbesondere, dass die Lüftungsschächte, die sich räumlich im Bereich von Sondereigentum unterliegenden Freiflächen befinden, im Gemeinschaftseigentum stehen.

Die jeweiligen Eigentümer, deren Wohnungen im Bereich einer Untergemeinschaft/Hausgemeinschaft liegen, haben ihr Recht zudem so auszuüben, als wenn es sich um Wohnungseigentum in einem eigenständigen Haus handeln würde (Hausnutzung).

Die Hausnutzung umfasst insbesondere das Recht, über etwaige bauliche Veränderungen und die Nutzungsbestimmungen des jeweiligen Hauses der Untergemeinschaft selbst zu entscheiden. Alle Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild, auch das des Daches, berühren, müssen so durchgeführt werden, dass das Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht beeinträchtigt wird.

Jede Untergemeinschaft darf im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben die Fassade im räumlichen Bereich ihrer Untergemeinschaft autonom gestalten, insbesondere auch die Farbe des Fassadenanstriches bestimmen. Die farbliche Gestaltung der Fassade soll jedoch zur farblichen Gestaltung der jeweiligen Fassade der anderen Untergemeinschaften passen.

Für die jeweilige Untergemeinschaft gelten im Übrigen die Bedingungen der Gemeinschaftsordnung entsprechend.

§ 2

Grundsatz über das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer

1. Die Rechte und Pflichten der Wohnungs- und Teileigentümer und deren Verhältnis untereinander richten sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG und den Vorschriften des BGB über die Gemeinschaft, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.
2. Die den Eigentümern der jeweiligen Häuser A1, A2, B1, B2, C1, C2 und C3 sowie den Eigentümern des Bereiches der Tiefgarage (Fahrbahn- und Tiefgaragenstellplätze) und die diesen Häusern bzw. Gebäudeteilen zugeordneten Sondereigentum/Sondernutzungsrechte an

Grundstücksflächen bzw. Gebäudeteilen bilden wirtschaftlich getrennte Einheiten. Die Eigentümer dieser Häuser und der Tiefgarage sind – soweit zulässig – grundsätzlich so zu behandeln, als ob die Gebäude samt Sondernutzungsrechten real geteilt wären; ausgenommen hiervon sind die nicht im Sondereigentum stehenden und nicht von Sondernutzungsrechten betroffenen Gegenstände, die von allen Miteigentümern gemeinschaftlich genutzt werden können.

3. Für das Aufstellen der Hausordnung gelten die gesetzlichen Vorschriften.

§ 3

Zweckbestimmung, Nutzung

1. Die Bezeichnungen „Wohnung“, „Kellerraum“, „(Dach-)Terrasse“ und „Kfz/TG-Stellplatz“ in dieser Urkunde sowie die im Aufteilungsplan enthaltenen Bezeichnungen gemeinschaftlicher Einrichtungen (Kinderwagen, Fahrräder, Technik, Heizzentrale, Müllraum, Spielplatz etc.) sind Zweckbestimmungen. Im Übrigen sind Nutzungsangaben im Aufteilungsplan keine Zweckbestimmungen.
2. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht zur alleinigen Nutzung seines Sondereigentums und seiner Sondernutzungsrechte, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Gemeinschaftsordnung ergeben.
3. Jeder Wohnungseigentümer hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, soweit nicht Sondernutzungsrechte eingeräumt werden.
4. Können Anlagen oder Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums nur von allen oder einem Teil der Eigentümer gemeinsam wirtschaftlich genutzt werden, zum Beispiel das Blockheizkraftwerk, sind sie verpflichtet, ihren entsprechenden Bedarf ausschließlich und dauernd mittels dieser Einrichtungen und Anlagen zu decken und insoweit

auf den Gebrauch anderer gleichartiger Anlagen oder Einrichtungen zu verzichten. Zusatzeinrichtungen gleicher Art sind nicht zulässig.

5. Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden; eine gewerbliche oder berufliche Nutzung ist nur mit Einwilligung des Verwalters zulässig.

Die Zustimmung muss erteilt werden, wenn die beabsichtigte Nutzung den Vorschriften des öffentlichen Rechts nicht widerspricht und wenn für die übrigen Wohnungseigentümer keine Nachteile oder Belästigungen zu erwarten sind, die über das Maß hinausgehen, das auch bei einer intensiven Wohnnutzung zu erwarten ist.

§ 4

Sondernutzungsrechte

1. Aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte Stellplätze TG

Die Zuweisung von 10 Stellplätzen in der Tiefgarage (TG Stellplätze TG 11 bis TG 20 laut Aufteilungsplan des Untergeschosses) als Sondernutzungsrechte soll durch den aufteilenden Eigentümer erfolgen.

Bei Beurkundung der Verträge über die erstmalige rechtsgeschäftliche Veräußerung der Sondereigentumsrechte wird jeweils vereinbart, ob und gegebenenfalls welcher der Kfz-Stellplätze TG 11 bis TG 20 dem betreffenden Erwerber zur alleinigen unentgeltlichen Nutzung zusteht.

Der aufteilende Eigentümer, die TEG Eigenheime GmbH, kann eine solche Bestimmung auch ohne Veräußerung durch notariell beglaubigte Erklärung treffen, die gegenüber dem zuständigen Grundbuchamt abzugeben ist.

Die Sondernutzungsrechte sind bereits jetzt unter der aufschiebenden Bedingung bestellt, dass der jeweils allein Berechtigte in vorstehender Form bestimmt wird. Die anderen Sondereigentümer sind von der Nutzung dieser Stellplätze ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Sondernutzung zu dulden.

Das Zuweisungsrecht erlischt, wenn der derzeitige Eigentümer, die TEG Eigenheime GmbH, nicht mehr Eigentümer mindestens einer Einheit der Anlage ist.

2. Weitere Sondernutzungsrechte an TG-Stellplätzen (hintereinanderliegende TG-Stellplätze)

Der teilende Eigentümer begründet hiermit der Ausübung nach unentgeltliche, auf Dauer und mit Wirkung für und gegen Rechtsnachfolger geltende ausschließliche Sondernutzungsrechte und weist dem jeweiligen Sondereigentümer das Sondernutzungsrecht wie folgt zu:

- a) Dem Sondereigentümer des TG-Stellplatzes TG 33 wird das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit TG 54 eingezeichneten TG-Stellplatz zugeordnet.
- b) Dem Sondereigentümer des TG-Stellplatzes TG 32 wird das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit TG 55 eingezeichneten TG-Stellplatz zugeordnet.
- c) Dem Sondereigentümer des TG-Stellplatzes TG 63 wird das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit TG 62 eingezeichneten TG-Stellplatz zugeordnet.
- d) Dem Sondereigentümer des TG-Stellplatzes TG 64 wird das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit TG 61 eingezeichneten TG-Stellplatz zugeordnet.
- e) Dem Sondereigentümer des TG-Stellplatzes TG 65 wird das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit TG 60 eingezeichneten TG-Stellplatz zugeordnet.

3. Gemeinsame Sondernutzungsrechte Reihenhäuser

Der teilende Eigentümer begründet hiermit der Ausübung nach unentgeltliche, auf Dauer und mit Wirkung für und gegen Rechtsnachfolger geltende ausschließlich Sondernutzungsrechte und weist dem jeweiligen Sondereigentum das Sondernutzungsrecht wie folgt zu:

- a) Den Sondereigentümern der Reihenhäuser RH 1 bis RH 5 wird das ausschließliche gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an den im Gemeinschaftseigentum stehenden Teilen des Daches der Reihenhäuser RH 1 bis RH 5 sowie den im Sondernutzungsplan S im Grenzbereich der Reihenhäuser RH 1 und RH 2, RH 3 und RH 4 sowie RH 4 und RH 5 gekennzeichneten Regenfallrohren insgesamt zugeordnet,
- b) Den Sondereigentümern der Reihenhäuser RH 6 bis RH 9 wird das ausschließliche gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an den im Gemeinschaftseigentum stehenden Teilen des Daches der Reihenhäuser RH 6 bis RH 9 sowie den im Sondernutzungsplan S im Grenzbereich der Reihenhäuser RH 6 und RH 7 sowie RH 8 und RH 9 gekennzeichneten Regenfallrohre insgesamt zugeordnet,
- c) Den Sondereigentümern der Reihenhäuser RH 10 bis RH 12 wird das ausschließliche gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an den im Gemeinschaftseigentum stehenden Teilen des Daches der Reihenhäuser RH 10 bis RH 12 sowie den im Sondernutzungsplan S im Grenzbereich der Reihenhäuser RH 10 und RH 11 sowie RH 11 und RH 12 gekennzeichneten Regenfallrohre insgesamt zugeordnet.
- d) Den Sondereigentümern der Reihenhäuser RH 1 und RH 2 wird das ausschließliche gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan im 2. Obergeschoss auf der Dachterrasse eingezeichneten Sichtschutzwand zwischen diesen beiden Reihenhäusern zugeordnet.

- e) Den Sondereigentümern der Reihenhäuser RH 2 und RH 3 wird das ausschließliche gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan im 2. Obergeschoss auf der Dachterrasse eingezeichneten Sichtschutzwand zwischen diesen beiden Reihenhäusern zugeordnet.
- f) Den Sondereigentümern der Reihenhäuser RH 3 und RH 4 wird das ausschließliche gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan im 2. Obergeschoss auf der Dachterrasse eingezeichneten Sichtschutzwand zwischen diesen beiden Reihenhäusern zugeordnet.
- g) Den Sondereigentümern der Reihenhäuser RH 4 und RH 5 wird das ausschließliche gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan im 2. Obergeschoss auf der Dachterrasse eingezeichneten Sichtschutzwand zwischen diesen beiden Reihenhäusern zugeordnet.
- h) Den Sondereigentümern der Reihenhäuser RH 6 und RH 7 wird das ausschließliche gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan im 2. Obergeschoss auf der Dachterrasse eingezeichneten Sichtschutzwand zwischen diesen beiden Reihenhäusern zugeordnet.
- i) Den Sondereigentümern der Reihenhäuser RH 7 und RH 8 wird das ausschließliche gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan im 2. Obergeschoss auf der Dachterrasse eingezeichneten Sichtschutzwand zwischen diesen beiden Reihenhäusern zugeordnet.
- j) Den Sondereigentümern der Reihenhäuser RH 8 und RH 9 wird das ausschließliche gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan im 2. Obergeschoss auf der Dachterrasse eingezeichneten Sichtschutzwand zwischen diesen beiden Reihenhäusern zugeordnet.
- k) Den Sondereigentümern der Reihenhäuser RH 10 und RH 11 wird das ausschließliche gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht

an der im Aufteilungsplan im 2. Obergeschoss auf der Dachterrasse eingezeichneten Sichtschutzwand zwischen diesen beiden Reihenhäusern zugeordnet.

- l) Den Sondereigentümern der Reihenhäuser RH 11 und RH 12 wird das ausschließliche gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan im 2. Obergeschoss auf der Dachterrasse eingezeichneten Sichtschutzwand zwischen diesen beiden Reihenhäusern zugeordnet.

4. Sondernutzungsrechte an den Dächern der Häuser A1 und A2 sowie B1 und B2

Die Dächer der ansonsten weitestgehend getrennten Häuser A1 und A2 sowie der Häuser B1 und B2 sind jeweils übergreifend. Auf Grund dessen wird vereinbart:

- a) Den Sondereigentümern 1.1. bis 1.14 und 2.1 bis 2.7 wird das ausschließliche gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an den im Gemeinschaftseigentum stehenden Teilen des Daches der Häuser A1 und A2, in denen sich die genannten Wohneinheiten befinden, insgesamt zugeordnet.
- b) Den Sondereigentümern 3.1. bis 3.11 und 4.1 bis 4.11 wird das ausschließliche gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an den im Gemeinschaftseigentum stehenden Teilen des Daches der Häuser B1 und B2, in denen sich die genannten Wohneinheiten befinden, insgesamt zugeordnet.

Die Sondernutzungsrechte sind insoweit beschränkt als die Dachflächen für eine Photovoltaikanlage genutzt werden. Diesbezüglich ist die Gesamtgemeinschaft zuständig.

Sofern im Übrigen Belange des jeweiligen genannten Daches betroffen sind, entscheiden die jeweiligen Untergemeinschaften der Häuser A1 und A2 bzw. der Häuser B1 und B2 gemeinsam. Es findet insoweit jeweils eine gemeinsame Versammlung der beiden betroffenen Einzelversammlungen der Häuser der Untergemeinschaften statt, für die

die Vorschriften für Einzelversammlungen einer Untergemeinschaft entsprechend gelten.

5. Sondernutzungsrechte Reihenhäuser

Nachdem es sich bei den neugebildeten Wohnungseigentumsrechten an den 12 Reihenhäusern (RH 1 bis RH 12) im Übrigen jeweils um weitgehend völlig getrennte Einheiten handelt, wird vereinbart:

Jeder Reihenhauseinheit im Aufteilungsplan bezeichnet mit RH 1 bis RH 12 wird das ausschließliche Sondernutzungsrecht zugeordnet an

- dem gesamten Gebäudeteil, sowie dem Grund und Boden, auf dem er sich befindet, soweit sich der Gebäudeteil, Grund und Boden im Gemeinschaftseigentum befinden

und soweit vorstehend nicht gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte begründet wurden.

Für Leitungen (Elektrizität, Frisch- oder Abwasser, Glasfaserleitungen, etc) und sonstige Anlagen (z.B. Lüftungsschächte) gilt dies nur, soweit sie ausschließlich der Ver- oder Entsorgung einer der Einheiten dienen.

6. Für Sondernutzungsrechte gelten die Vorschriften für Erhaltung, Bau-liche Veränderungen, Kosten und Lasten für Sondereigentum in dieser Gemeinschaftsordnung und im Gesetz soweit möglich entsprechend, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nicht abweichend geregelt.

§ 5

Keine Veräußerungsbeschränkung und Haftungsklausel

1. Veräußerungsbeschränkungen gemäß § 12 WEG werden nicht vereinbart.
2. Eine Haftung von Sonderrechtsnachfolgern für Geldschulden nach § 7 Abs. 3 S. 2 WEG wird nicht vereinbart.

§ 6

Erhaltung

1. Die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft bzw. der jeweiligen Untergemeinschaft, soweit nicht Sondernutzungsrechte begründet wurden.
2. Jeder Eigentümer hat sein Sondereigentum und diesem zugeordnete Sondernutzungsrechte so zu erhalten, wie dies im Interesse der Gemeinschaft erforderlich ist, um zu gewährleisten, dass keinem anderen Eigentümer oder Bewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus Nachteile entstehen.
3. Darüber hinaus hat jeder Sondereigentümer im Interesse der Gemeinschaft die in seinem Sondereigentum stehenden Teile des Gebäudes nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erhalten. Er ist insbesondere verpflichtet, alle Versorgungs- und Abflussleitungen, sowie Heizungsanlagen sachgemäß zu behandeln und auftretende Schäden innerhalb seines Sondereigentums, durch die anderen Eigentümer, das Sondereigentum Dritter oder das gemeinschaftliche Eigentum gefährdet werden, unverzüglich zu beseitigen und erforderlichen Falls durch vorläufige Maßnahmen unmittelbaren Gefahren abzuwehren.
4. Im Interesse der Werterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist jeder Eigentümer verpflichtet, in den Fällen der vorstehenden Ziffer 3. Satz 2 dem Verwalter unverzüglich Anzeige zu erstatten.
5. Jeder Wohnungseigentümer hat die nachfolgend aufgeführten Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile, soweit sie nicht ohnehin kraft Gesetzes sein Sondereigentum sind, auf eigene Kosten zu erhalten und bei Bedarf auszutauschen:
 - Fußbodenbelag über dem Estrich sowie Verkleidung und Putz der Wände und Decken in den Sondereigentumsräumen,
 - nichttragende Zwischenwände und, bei mehrstöckigem Sondereigentum, nichttragende Geschossdecken

- Wasser-, Heizungs-, Strom- und Gasleitungen sowie Abwasserleitungen in den Sondereigentumsräumen, jeweils ab der ersten für den Gebrauch des Sondereigentümers bestimmten Absperr- oder Anschlussmöglichkeit,
 - der Bodenbelag über dem Estrich von Balkonen, Loggien und (Dach-)terrassen.
6. Die Erhaltungspflicht von Wohnungseingangstüren, Fenstern, Rollläden, der Balkon- bzw. (Dach-)Terrassentüren einschließlich von entsprechenden Glasschäden (ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens) im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt, auch wenn sie zum Gemeinschaftseigentum gehören, dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten.
7. Die Erhaltung der Teile des Gemeinschaftseigentums, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, obliegt dem jeweiligen Berechtigten, mehreren im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander.

§ 7

Beschlusserfordernis für Erhaltung und bauliche Veränderungen

Für das Erfordernis von Beschlüssen für die Erhaltung und bauliche Veränderungen gilt das Gesetz mit folgenden Abweichungen:

1. Erhaltung

- a) Über die Erhaltung im räumlichen Bereich einer Untergemeinschaft beschließt die Einzelversammlung dieser Untergemeinschaft.
- b) Erhaltung ohne Beschlusserfordernis

Jeder Wohnungseigentümer der Reihenhäuser der Häuser C1, C2 und C3 ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden und seiner alleinigen Sondernutzung zugeordneten Gebäude- und Grundstücksteile ohne Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung (weder der Gesamt- noch der Einzelver-

sammlung) zu erhalten, auch soweit er vorstehend zur Erhaltung verpflichtet ist.

2. Bauliche Veränderungen

- a) Über bauliche Veränderungen im räumlichen Bereich einer Untergemeinschaft beschließt die Einzelversammlung dieser Untergemeinschaft.
- b) Bauliche Veränderungen ohne Beschlusserfordernis
 - aa) Jeder Wohnungseigentümer der Reihenhäuser der Häuser C1, C2 und C3 ist berechtigt, auf seiner Sondereigentumsfläche sowie auf seinen Sondernutzungsflächen (mit Ausnahme der Tiefgarage) ohne Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung (weder der Gesamt- noch der Einzelversammlung) auf eigene Kosten solche baulichen Veränderungen über die gesetzlichen Vorschriften hinaus vorzunehmen, für die nach den jeweils geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften kein Antrag und keine Anzeige notwendig ist und die mit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Einklang stehen, insb. genehmigungsfreie Gartenhäuser auf seiner Gartenfläche zu errichten; das Sondereigentum erstreckt sich dann soweit möglich auch auf das jeweilige Gartenhaus.
 - bb) Jeder Wohnungseigentümer der Reihenhäuser C1, C2 und C3 sowie der Wohnungen im Erdgeschoss der Häuser A1, A2, B1 und B2 ist zudem berechtigt, bezüglich der dem Sondereigentum unterliegenden Außenflächen Folgendes ohne Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung (weder der Gesamt- noch der Einzelversammlung) auf eigene Kosten vorzunehmen:
 - die Terrasse unter Inanspruchnahme der dem jeweiligen Sondereigentum unterliegenden Gartenfläche zu vergrößern,
 - sich zum Nachbarn und zum Gemeinschaftseigentum hin durch Ziehen eines Zaunes oder einer Hecke abzugrenzen (maximale Höhe 1,20 m) und die gärtnerische Gestaltung vorzunehmen. Hinsichtlich der Abgrenzung gelten im Übrigen die

Bestimmungen, wie sie für die Grenzziehung vermessener Grundstücke öffentlich-rechtlich oder nachbarrechtlich gelten.

cc) Weiterhin sind die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumsrechte auf eigene Kosten und ohne Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung bzw. der Versammlung der jeweiligen Untergemeinschaft berechtigt, auf eigene Kosten Markisen, Beschattungssysteme und Textilienschutz in den Farbtönen anzubringen, welche im jeweiligen Fassadenanstrich enthalten sind.

Das äußere Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage darf jedoch durch bauliche Veränderungen nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt nicht für die ohne Beschluss zulässigen vorgenannten baulichen Veränderungen auf den Außenflächen.

Der Wohnungseigentümer ist befugt, hierzu Gemeinschaftsleitungen und sonstige Gemeinschaftseinrichtungen zu verlegen, zu verstärken oder in anderer Weise zu verändern.

Voraussetzung für derartige Maßnahmen ist, dass diese baurechtlich zulässig sind, keine Schäden oder sonstige Beeinträchtigungen an anderen Einheiten und am Gemeinschaftseigentum entstehen und die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik zügig und zu üblichen Zeiten durchgeführt werden. Statischen Erfordernissen, den Brandschutzvorschriften sowie dem Gebot der Rücksichtnahme ist Rechnung zu tragen.

Vorstehende Maßnahmen sind sodann von den übrigen Wohnungs- und Teileigentümern zu dulden, auch soweit gemeinschaftliches Eigentum hiervon betroffen ist.

3. Entscheidet eine Untereigentümergeinschaft über die Durchführung einer Erhaltungsmaßnahme bzw. einer bauliche Veränderung, darf der Verwalter den entsprechenden Vertrag mit dem hierzu beauftragten Unternehmen erst dann abschließen, wenn die betreffende Untereigentümergeinschaft über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügt.

§ 8

Verteilung der Lasten und Kosten

1. Für Gemeinschaftseinrichtungen werden keine besonderen Verteilerschlüssel festgelegt, sofern in dieser Gemeinschaftsordnung nicht abweichend geregelt.

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer hat den hiernach auf ihn entfallenden Teil der Aufwendungen ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob er bestimmte Grundstücksteile, Anlagen und Einrichtungen (z.B. Spielplatz) nutzt oder nicht, oder sie mehr oder weniger nutzt als andere Wohnungs- und Teileigentümer oder er einen größeren oder geringeren Vorteil davon hat als andere Wohnungs- und Teileigentümer, was klargestellt wird.

2. Sofern vorstehend einem Wohnungseigentümer die Erhaltungspflicht auferlegt ist und er wie dort ausgeführt diese auf eigene Kosten durchzuführen hat, wird hier nochmals klargestellt, dass er die Kosten hierfür alleine trägt. Dies betrifft insbesondere
 - Fußbodenbelag über dem Estrich sowie Verkleidung und Putz der Wände und Decken in den Sondereigentumsräumen,
 - nichttragende Zwischenwände und, bei mehrstöckigem Sondereigentum, nichttragende Geschossdecken
 - Wasser-, Heizungs-, Strom- und Gasleitungen sowie Abwasserleitungen in den Sondereigentumsräumen, jeweils ab der ersten für den Gebrauch des Sondereigentümers bestimmten Absperr- oder Anschlussmöglichkeit,
 - der Bodenbelag über dem Estrich von Balkonen, Loggien und (Dach-)terrassen,
 - die Erhaltung von Wohnungseingangstüren, Fenster, Rollläden, der Balkon- bzw. (Dach-)Terrassentüren einschließlich von entsprechenden Glasschäden (ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens) im räumlichen Bereich des Sondereigentums.

3. Sofern und soweit ein Wohnungseigentümer vorstehend ohne Beschlusserfordernis zur Erhaltung oder baulichen Veränderungen berechtigt ist, trägt er die Kosten hierfür allein.
4. Die Kosten für Erhaltung, Wiederaufbau und Unterhaltung für Teile des Gemeinschaftseigentums an denen ein Sondernutzungsrecht besteht, werden vom jeweiligen Sondernutzungsberechtigten getragen, mehreren im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander.
5. Im Übrigen werden die Kosten für Erhaltung, Wiederaufbau und Unterhaltung sowie baulichen Veränderungen aller im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen der Untergemeinschaften Häuser A1, A2, B1, B2, C1, C2 und C3 von den jeweiligen Eigentümern dieser Untergemeinschaft im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile innerhalb der betreffenden Untergemeinschaft getragen.

Abweichend hiervon werden die Kosten für Erhaltung, Wiederaufbau und Unterhaltung und baulichen Veränderungen aller im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen der Untergemeinschaft Tiefgarage von den jeweiligen Eigentümern und Sondernutzungsberechtigten dieser Untergemeinschaft im Verhältnis ihrer Stellplätze zur Gesamtzahl der Stellplätze in der Tiefgarage getragen. Sofern ein Sondereigentum mit einem weiteren TG-Stellplatz als Sondernutzungsrecht verbunden ist (bei den hintereinanderliegenden Stellplätzen), zählen diese als 2 Stellplätze, was klargestellt wird. Im Gemeinschaftseigentum verbleibende Stellplätze bzw. Stellplätze an denen aufschiebend bedingt Sondernutzungsrecht bestellt sind werden bis zu ihrer Zuweisung nicht mitgezählt; sie sind bis dahin stimmlos und tragen keine Kosten.

Dies gilt, soweit die vorbezeichneten Kosten und Lasten einer Untergemeinschaft zugeordnet werden können. Sie sind dann nur von den Sondereigentümern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen. Diese Kosten sind vom Verwalter, soweit möglich, für die Untergemeinschaften getrennt zu erfassen.

6. Die Verwalterkosten sind für jede Wohneinheit gleich hoch und für jeden KFZ-Stellplatz im vorstehenden Sinne (also inkl. der Stellplätze, an denen Sondernutzungsrechte bestellt sind) gleich hoch.
7. Eine Änderung der vorstehenden Kostenverteilerschlüssel kann von der Eigentümerversammlung der jeweiligen Untergemeinschaft beschlossen werden, soweit ausschließlich ihr Objekt betreffend. Im Übrigen kann eine Änderung der vorstehenden Verteilerschlüssel nur von der Gesamtversammlung sämtlicher Wohnungs- und Teileigentümer beschlossen werden.

§ 9

Erhaltungsrücklage

Die Eigentümer der Gesamtanlage sind verpflichtet, eine Erhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln. Jeder Eigentümer hat hierfür einen angemessenen Betrag zu entrichten; der Anteil richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Für das gemeinschaftliche Eigentum jeder Untergemeinschaft sind von deren Sondereigentümern rechnerisch getrennte Erhaltungsrücklagen anzusammeln. Jeder Eigentümer der entsprechenden Untergemeinschaft hat hierfür einen angemessenen Betrag zu entrichten; der Anteil richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, bzgl. der Untergemeinschaft Tiefgarage nach dem Verhältnis der Stimmrechte in dieser Untergemeinschaft. Die Höhe der Erhaltungsrücklage der Untergemeinschaften kann voneinander abweichen.

§ 10

Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht im Bereich des Sondereigentums bzw. von Sondernutzungsflächen obliegt jeweils dem Eigentümer dieses Sondereigentums/Sondernutzungsrechts.

Die Verkehrssicherungspflicht von der Straße zur Tiefgarage, der Tiefgaragenzufahrt, der Tiefgarage selbst sowie der Außentreppe zu der Tief-

garage obliegt den Sondereigentümern und Sondernutzungsberechtigten von TG-Stellplätzen gemeinschaftlich.

Die Verkehrssicherungspflicht obliegt im Übrigen allen Wohnungs- und Teileigentümern gemeinschaftlich.

§ 11

Eigentümerversammlung

1. Für die Eigentümerversammlung gelten die Vorschriften des Gesetzes, soweit abweichend nichts anderes bestimmt ist.
2. Zur Regelung des Verhältnisses der Sondereigentümer untereinander wird eine Gemeinschaft der Sondereigentümer für die gesamte Anlage sowie je eine Untergemeinschaft (also 8 Untergemeinschaften insgesamt) der Sondereigentümer der Häuser A1, A2, B1, B2, C1, C2 und C3 sowie der Tiefgarage gebildet.
3. Das Stimmrecht in der Gesamt- und in der Einzelversammlung der Wohnungseigentümer bestimmt sich abweichend vom WEG nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Für die Einzelversammlung der Untergemeinschaft Tiefgarage hat abweichend hiervon jeder TG-Stellplatz eine Stimme. Sofern ein Sondereigentum mit einem weiteren TG-Stellplatz als Sondernutzungsrecht verbunden ist (insb. bei den hintereinanderliegenden Stellplätzen), haben diese also 2 Stimmen, was klargestellt wird. Im Gemeinschaftseigentum verbleibende Stellplätze bzw. Stellplätze an denen aufschiebend bedingt Sondernutzungsrechte bestellt sind, werden bis zu ihrer Zuweisung nicht mitgezählt; sie sind bis dahin stimmlos.

Steht ein Sondereigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur gemeinschaftlich ausüben.

4. Gesamtversammlung

Angelegenheiten, über die nach Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungs- und Teileigentümer die Wohnungs- und Teileigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschluss-

fassung in einer Versammlung sämtlicher Sondereigentümer (Gesamtversammlung) geordnet, soweit nichts anderes bestimmt ist.

5. Einzelversammlung

Sind nur Angelegenheiten zu ordnen, die ausschließlich eine Untergemeinschaft betreffen, so beschränkt sich die Einberufung auf die Eigentümer dieser Untergemeinschaft (Einzelversammlung).

Für die Einzelversammlung, insbesondere auch für deren Einberufung und Abwicklung, gelten die Vorschriften des WEG im Übrigen entsprechend.

Maßnahmen und Beschlüsse der Untergemeinschaft müssen sich im Rahmen der Gemeinschaftsordnung für die Gesamtanlage halten und dürfen nicht Maßnahmen oder Angelegenheiten zum Gegenstand haben, die der Gesamtverwaltung unterliegenden Teile, Einrichtungen und Anlagen des gemeinschaftlichen Vermögens betreffen.

Darüber, ob im Einzelfall die Zuständigkeit der abgesonderten Verwaltung überschritten ist, entscheidet auf Anruf eines Sondereigentümers die Versammlung der Gesamtanlage, unbeschadet der unbeschränkten Möglichkeit der Anrufung des Gerichtes nach Gesetz und Vereinbarung.

Sofern und soweit Kosten und Lasten ausschließlich eine Untergemeinschaft betreffen, entscheiden über diese Positionen in Abrechnung und im Wirtschaftsplan ausschließlich die Sondereigentümer der betreffenden Untergemeinschaft.

§ 12

Verwaltungsbeirat

1. Die Eigentümergeamtversammlung kann einen Verwaltungsbeirat wählen, dessen Aufgaben sich aus § 29 WEG ergeben.

Jede Untergemeinschaft kann in ihrer Versammlung einen eigenen Verwaltungsbeirat für die Angelegenheiten dieser Untergemeinschaft bestellen.

2. Der Verwaltungsbeirat besteht aus drei Eigentümern, von denen einer zum Vorsitzenden zu bestimmen ist. Er wird durch den Beirat selbst gewählt.

§ 13

Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung

Für ein Kalenderjahr ist jeweils ein Wirtschaftsplan für die gesamte Gemeinschaft und für jede Untergemeinschaft aufzustellen, der von der betreffenden Eigentümerversammlung zu beschließen ist, ggf. von der betreffenden Untergemeinschaft.

Die Jahresabrechnung ist für jede Untergemeinschaft in der Weise gesondert aufzustellen, dass jeweils die Kosten und Lasten jeder Untergemeinschaft und die auf diese entfallenden Kosten der Gesamtgemeinschaft erfasst werden.

§ 14

Versicherungen

Folgende Versicherungen sind mindestens abzuschließen und aufrecht zu erhalten:

- eine Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht.
- eine verbundene Gebäudeversicherung, die mindestens die Schadensbilder Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel umfasst.

Nach Möglichkeit soll diese separat für die jeweilige Untergemeinschaft abgeschlossen werden.

§ 15

Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers; Besichtigungsrecht des Verwalters

1. Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel und Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung einzelnen Wohnungseigentümern allein oder mehreren oder allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich in Textform anzuzeigen.
2. Der Verwalter ist berechtigt, nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Sondereigentums auf erforderliche Erhaltungsarbeiten und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums zu überprüfen oder überprüfen zu lassen.

§ 16

Mehrheit von Berechtigten an einem Wohnungseigentum

Auf Verlangen des Verwalters haben mehrere Berechtigte an einem Wohnungs- bzw. Teileigentum einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungs- bzw. Teileigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 17

Öffnungsklausel

Die Gemeinschaftsordnung kann durch Beschluss geändert werden.

§ 18

Schlussbestimmungen

1. Sollte eine Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt.
2. Eine unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist von den Wohnungseigentümern durch eine wirksame und durchführbare Regelung zu ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung möglichst nahekommt.

IV

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Blockheizkraftwerk, Photovoltaikanlage, Nutzenergielieferungsvertrag

1. Anlage

Die Wärmeversorgung zur Raumbeheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Heizzentrale bestehend u.a. aus einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk (BHKW) sowie zur Abdeckung der Spitzenlasten zusätzlich einem Gaskessel und Pufferspeicher. Zusätzlich kommt eine Photovoltaikanlage samt Technik (Module, Verkabelung Wechselrichter etc.) – nachstehend auch insgesamt „Photovoltaikanlage“ genannt - auf den Dächern der Mehrfamilienhäusern A1, A2, B1 und B2 zu Ausführung. Diese Heizzentrale mit Photovoltaikanlage wird durch einen Dritten externen Betreiber im Gebäude hergestellt, betrieben und unterhalten.

Die Heizzentrale befindet sich in dem Gebäude B1 und ist im Kellergeschoss mit „Heizzentrale“ bezeichnet. Die Photovoltaikmodule befinden sich auf den Dächern der Mehrfamilienhäusern A1, A2, B1 und B2.

Die Heizungsanlage samt Photovoltaikanlage an sich, geht nicht in das Gemeinschaftseigentum der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft über.

Diese Heizungsanlage samt Photovoltaikanlage produziert für sämtliche Wohnungs- und Teileigentumseinheiten Wärme für die Beheizung der Wohn- und Teileigentumsräume und die Warmwasserbereitung. Der Heizungsraum gehört nach der Teilungserklärung zum Gemeinschaftseigentum.

2. Betrieb der Anlage

Die Heizungsanlage samt Photovoltaikanlage wird durch die Energiedienst AG mit dem Sitz in Rheinfeldern errichtet, betrieben und unterhalten. Die Energiedienst AG erstellt die Anlage auf ihre Kosten betriebsfertig in dem Anwesen und garantiert die Lieferung von Heizenergie für Heizung und Warmwassererzeugung während der Vertragslaufzeit. Die Kosten für die Erstellung der Heizungsanlage sind nicht in den Baukosten enthalten.

Die teilende Eigentümerin, die TEG Eigenheime GmbH hat bereits mit Datum vom 29.11. bzw. 02.12.2021 mit der Energiedienst AG einen Vertrag über den Betrieb der Anlage und über die Wärmelieferung (nachstehend auch „Nutzenergielieferungsvertrag“ genannt) abgeschlossen.

Dieser Vertrag wurde nach Angaben zunächst für die Dauer von zwanzig – 20 – Jahren, gerechnet ab Inbetriebnahme (mit erstmaliger Kündigungsmöglichkeit nach 10 -zehn- Jahren) abgeschlossen. Die TEG Eigenheime GmbH verpflichtet sich hiermit dem Betreiber gegenüber, die mit dieser Teilungserklärung zu gründende „Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer Weingarten (Baden), Ringstraße 106, 108 Königsbergerstraße 2, 4, 6“ als Vertragspartner in den Vertrag eintreten zu lassen.

Der Nutzenergielieferungsvertrag ist der nachgenannten Verweisungsurkunde als Anlage B beigefügt.

Alle Wohnungs- und Teileigentümer sollen in den entsprechenden Kauf- bzw. Bauträgerverträgen verpflichtet werden, dass diese alles erforderliche Veranlassen, dass diese Verträge von der WEG übernommen werden bzw. für die vereinbarte Vertragslaufzeit beibehalten werden.

Dem Notar wurde der unterzeichnete Vertrag vom Bauträger zur Verfügung gestellt. Der Notar konnte und sollte daher den Vertrag weder prüfen noch dazu beraten.

3. Rechtsverhältnisse an der Heizungsanlage samt Photovoltaikanlage

Die Energiedienst AG stellt als Betreiber die Heizungsanlage samt Photovoltaikanlage auf und errichtet sie in dem Anwesen in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten und hält sie vor.

Die Einfügung der Anlage in das Gebäude erfolgt zu einem vorübergehenden Zweck für die Dauer des Vertrages über die Wärmelieferung für Heizung- und Warmwassererzeugung und den Betrieb der Anlage. Bei der Heizungsanlage samt Photovoltaikanlage handelt es sich somit sachenrechtlich um einen Scheinbestandteil des Gebäudes im Sinne des § 95 Abs. 2 BGB, sodass sie im Eigentum des Betreibers verbleibt. Für den Fall, dass die Anlage bereits zum relevanten Zeitpunkt eingebaut sein sollte und im Zeitpunkt des Einfügens, die die Scheinbestandteilseigenschaft begründende, vorübergehende Zweckbestimmung noch nicht bestand, haben die Vertragspartner des Nutzenergielieferungsvertrag auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Vertrages über die Nutzenergielieferung bereits vorsorglich die Zweckbestimmung getroffen, dass die Heizungsanlage samt Photovoltaikanlage nur für die vorgenannte Dauer vorübergehend eingefügt ist. Die Heizungsanlage samt Photovoltaikanlage verbleibt auch nach Ablauf des Vertrages über die Nutzenergielieferung im Eigentum der Energiedienst AG. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die nachträgliche Begründung von Scheinbestandteilseigenschaften rechtlich umstritten ist und daher dringend angeraten, mit der Errichtung der Anlage zu warten, bis die nachgenannten Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind.

Die weitere Verwendung bzw. die Frage des Abbaus ergibt sich aus den Regelungen des Nutzenergielieferungsvertrages.

4. Lieferverpflichtung, Abnahmeverpflichtung

Aus dem Nutzenergielieferungsvertrags ergeben sich eine Lieferverpflichtung der Energiedienst AG und eine Verpflichtung zur Abnahme der gelieferten Energie durch die TEG Eigenheime GmbH.

Aus dem Nutzenergielieferungsvertrag ergibt sich auch die Berechnung des Wärmepreises.

In den Nutzenergielieferungsvertrag soll nach Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft die Wohnungseigentümergeinschaft eintreten.

5. Bestellung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten

Die Energiedienst AG ist berechtigt, auf dem in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Grundbesitz (dienendes Grundstück)

- a) und zwar in dem im Aufteilungsplan des Hauses B1 „Heizzentrale“ gekennzeichneten Raum eine Anlage zur Wärmeerzeugung nebst dazugehörenden Versorgungsleitungen und sonstigem Zubehör zu errichten, zu verlegen, zu betreiben und instand zu halten,
- b) alle zum Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen Verrichtungen vorzunehmen, insbesondere auf den genannten Gebäudeteilen die Photovoltaikanlage und an anderen dafür geeigneten Stellen alle erforderlichen Nebenanlagen (Module, Schalt- und Messstation, Trafo, Wechselrichter, unter- und oberirdische Anschlussleitungen, Kabelverbindungen usw.) zu montieren, die Photovoltaikanlage dort für den Betriebszeitraum zu belassen und zu betreiben. Der Berechtigte ist ferner berechtigt, die zum Anschluss der Anlage an das öffentliche Netz erforderlichen Leitungen und Kabel zu verlegen, bzw. soweit erforderlich bestehende Leitungen mitzubeneutzen;

- c) Dem Berechtigten und den vom Berechtigten schriftlich beauftragten Personen ist es jederzeit gestattet, das genannte Grundstück zum Zweck der Erstellung, des Betriebs und Unterhaltung der Anlage zur Wärmeerzeugung samt Photovoltaikanlage mit deren Inspektionen, Wartungsarbeiten und Vornahme von Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten, einschließlich der völligen Erneuerung bzw. Demontage der Anlagen, uneingeschränkt zu betreten und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren;
- d) die Ausübung aller oder einzelner Dienstbarkeitsrechte bedarfsweise Dritten zu überlassen.

6. Grundbuchanträge

Der aufteilende Eigentümer **bewilligt und beantragt** hiermit die Eintragung der in diesem Abschnitt bestellten Dienstbarkeit an allen Sondereigentumseinheiten des Grundstücks in Abteilung II im Rang nach den nachgenannten Grunddienstbarkeiten (Fluchtweg und BHKW Austausch) und nach der nachgenannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Sozialmietwohnungsverpflichtung) und in Abteilung III an erster Rangstelle.

Hierzu ist der Rangrücktritt der Sparkasse Karlsruhe erforderlich, wozu die Beteiligten bereits heute zustimmen. Der Notar wird beauftragt, die Rangrücktrittserklärung unter Übersendung eines Entwurfs einzuholen.

- 7. Soweit der Ausübungsbereich der Dienstbarkeit nicht hinreichend genug bestimmt ist, steht dem Berechtigten das Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 BGB zu.
- 8. Die Beteiligten geben den Wert der Dienstbarkeit zu Kostenzwecken mit 190.000 € an.
- 9. Eine auflösende Bedingung der Dienstbarkeit ist nicht gewünscht.

V

Grunddienstbarkeit Fluchtweg

1. Der Fluchtweg von der Dachterrasse der Wohneinheit 1.13 (Miteigentumsanteil von 1.344,6151/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.13** bezeichneten Wohnung im **3. Obergeschoss des Hauses A1** einschließlich der Dachterrasse und dem mit Nr. K13 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A1) verläuft über die Dachterrasse der Wohneinheit 1.12 (Miteigentumsanteil von 900,7354/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.12** bezeichneten Wohnung im **3. Obergeschoss des Hauses A1** einschließlich der Dachterrasse und dem mit Nr. K12 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses A1).

Die Lage der Dachterrassen ist im Aufteilungsplan des 3. Obergeschosses ersichtlich.

Der Eigentümer der Wohneinheit 1.12 (dienendes Grundstück) bestellt hiermit zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Wohneinheit 1.13 (herrschendes Grundstück) folgende immerwährende und der Ausübung nach unentgeltliche

Grunddienstbarkeit:

Das Eigentum am dienenden Grundstück wird zugunsten des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks dahingehend beschränkt, dass die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke berechtigt sind, die Dachterrasse 1.12 als Fluchtweg zu benutzen.

Die Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden.

2. Die Eintragung der vorgenannten Grunddienstbarkeit im Grundbuch wird hiermit

bewilligt und beantragt

und zwar in Abteilung II im Rang nach der nachbestellten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Sozialmietwohnungsverpflichtung) und in Abteilung III an erster Rangstelle.

Hierzu ist der Rangrücktritt der Sparkasse Karlsruhe erforderlich, wozu die Beteiligten bereits heute zustimmen. Der Notar wird beauftragt, die Rangrücktrittserklärung unter Übersendung eines Entwurfs einzuholen.

3. Soweit der Ausübungsbereich der jeweiligen Grunddienstbarkeit nicht hinreichend genug bestimmt ist, steht dem jeweiligen Berechtigten das Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 BGB zu.
4. Die Beteiligten geben den Wert der Dienstbarkeit zu Kostenzwecken mit 200 € an.

VI

Grunddienstbarkeit BHKW Austausch

1. Nach Ende der Laufzeit ist das Blockheizkraftwerk im Haus B1 ggf austauschen oder zu erneuern. Dieser Arbeiten erfolgen über die Tiefgaragenstellplätze TG 21 (Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 21 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz) und TG 22 (Miteigentumsanteil von 100/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan des Untergeschosses mit Nr. TG 22 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz) sowie den Kellerraum Nr. K23 der Wohneinheit Nr. 3.2 (Miteigentumsanteil von 1.041,3798/100.000-stel verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3.2** bezeichneten Wohnung im **Erdgeschoß des Hauses B1** und dem mit Nr. K23 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß des Hauses B1, sowie dem außerhalb des Gebäudes liegenden Teils des Grundstücks (Grünfläche und Terrasse), welcher im Aufteilungsplan des Erdgeschosses mit 3.2 bezeichnet und orange markiert sind)

Die Eigentümer der TG-Stellplätze TG 21, TG 22 sowie der Wohnung 3.2 (dienende Grundstücke) bestellen hiermit zugunsten der jeweiligen Eigentümers aller anderen Wohn- und Teileigentumseinheiten (also auch zu Gunsten der anderen dienenden Grundstücke) (herrschende Grundstücke) folgende immerwährende und der Ausübung nach unentgeltliche

Grunddienstbarkeit:

Das Eigentum am jeweils dienenden Grundstück wird zugunsten des jeweiligen Eigentümers der herrschenden Grundstück als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB dahingehend beschränkt, dass der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt ist, das jeweils dienende Grundstück zum Austausch und der Erneuerung des Blockheizkraftwerks im Haus B1 zu benutzen, wobei der jeweils Begünstigte und Verpflichtete gemeinsam auf ihre Kosten zur Wiederherstellung des vorherigen Zustands verpflichtet sind.

Die Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden.

2. Die Eintragung der vorgenannten Grunddienstbarkeit im Grundbuch des jeweils dienenden Grundstücks wird hiermit

bewilligt und beantragt

und zwar in Abteilung II an erster und in Abteilung III an erster Rangstelle.

Hierzu ist der Rangrücktritt der Sparkasse Karlsruhe erforderlich, wozu die Beteiligten bereits heute zustimmen. Der Notar wird beauftragt, die Rangrücktrittserklärung unter Übersendung eines Entwurfs einzuholen.

3. Soweit der Ausübungsbereich der jeweiligen Grunddienstbarkeit nicht hinreichend genug bestimmt ist, steht dem jeweiligen Berechtigten das Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 BGB zu.
4. Die Beteiligten geben den Wert der Dienstbarkeit zu Kostenzwecken mit 100 € an.

VII

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (geförderter Wohnraum)

1. Die TEG Eigenheime GmbH ist gemäß des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan „Schlimm-Areal“ Weingarten (Baden) vom 06.05.2021 gegenüber der Gemeinde Weingarten verpflichtet, mindestens 28% der Geschossfläche der beiden Mehrfamilienwohnhäuser A1, A2, B1 und B2 als öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechend dem am 06.05.2021 anzuwendenden Landeswohnraumförderungsgesetzes als sozialgebundenen Wohnraum herzustellen und entsprechend den ggf. zu beachtenden Förderbedingungen zu nutzen und zu sichern.

Die TEG Eigenheime GmbH ist zudem gemäß des genannten Vertrages verpflichtet, mindestens die Hälfte der Geschossfläche nach Satz 1 als sozialgebundene Mietwohnung zu erstellen; hinsichtlich der verbleibenden Geschossfläche nach Satz 1 ist es der TEG Eigenheime GmbH gestattet, die Wohnungen als selbstgenutztes Wohneigentum an den nach Landeswohnraumförderungsgesetzes förderfähigen Personenkreis zu veräußern.

Auch wenn keine Förderung in Anspruch genommen wird oder aus nicht zu vertretenden Umständen in Anspruch genommen werden kann oder wenn das Darlehen vorzeitig zurückgezahlt wird, sind die Förderbedingungen für einen Zeitraum von 25 Jahren ab bezugsfertiger Herstellung verbindlich.

2. Die TEG Eigenheime GmbH ist verpflichtet, ihre vorgenannte Verpflichtung zum geförderten Wohnungsbau durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an ausschließlich erster Rangstelle zu Gunsten der Gemeinde Weingarten (Baden) zu sichern.

Sie hat sich entschieden, dass die Wohneinheiten 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13 und 1.14 den vorgenannten Verpflichtungen unterliegen sollen.

3. Die TEG Eigenheime GmbH **bewilligt** daher zur Sicherung der vorstehenden Verpflichtung die ausschließlich erstrangige Eintragung ei-

ner beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der **Gemeinde Weingarten (Baden)** im Grundbuch an den vorgenannten **Wohneinheiten 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13 und 1.14** derart, dass der jeweilige Eigentümer auf die Dauer von 25 Jahre ab bezugsfertiger Herstellung zur Unterlassung einer anderweitigen Nutzung als der vorstehenden in Absatz 1 genannten verpflichtet ist.

4. Hierzu ist der Rangrücktritt der Sparkasse Karlsruhe erforderlich, wozu die Beteiligten bereits heute zustimmen. Der Notar wird beauftragt, die Rangrücktrittserklärung unter Übersendung eines Entwurfs einzuholen. Die Kosten für den Rangrücktritt trägt ausschließlich die TEG Eigenheime GmbH, was klargestellt wird.
5. Die TEG Eigenheime GmbH ist verpflichtet, ihren Rechtsnachfolgern die vorstehende Verpflichtung mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten.
6. Der Wert der Dienstbarkeit wird ausschließlich zu Kostenzwecken mit 1.006.101,40 € angegeben.
7. Ein **Eintragungsantrag wird heute nicht gestellt**. Der Notar wird beauftragt, Antrag der Gemeinde Weingarten (Baden) im Hinblick auf die dadurch mögliche Kostenbefreiung nach § 7 LJKG einzuholen.

VIII

Schlussbestimmungen

§ 1

Vollzugsauftrag

1. Die Beteiligten beauftragen und bevollmächtigen den Notar, zum Vollzuge und zur Betreuung dieses Rechtsgeschäfts tätig zu werden, insbesondere sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, Anträge jeder Art zu stellen und gestellte Anträge abzuändern und zu-

rückzunehmen, sowie Zeugnisse und Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen. Alle Genehmigungen sollen mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber rechtswirksam sein.

2. Die Eigentümerin bevollmächtigt die jeweiligen Notariatsangestellten an dieser Amtsstelle, insb. Frau Angelika Keber, Frau Simone Klahre, Frau Bianca Bohlender und Frau Emma Schneider, alle dienstansässig an der Notarstelle, jede für sich allein und unter Ausschluss jeglicher Haftungsansprüche gegen die Bevollmächtigten, Änderungen dieser Teilungserklärung – auch etwaiger Nachtragsurkunden hierzu – hinsichtlich aller ihrer einzelnen Teile einschließlich der Anlagen zu notariellem Protokoll zu geben, die Bewilligung zu ändern und Anträge zu stellen, (Grund-)dienstbarkeiten abzuändern, zu ergänzen oder (Grund-)dienstbarkeiten zu bestellen, insoweit dies zur Herstellung oder zur Behebung von Beanstandungen des Grundbuchamtes erforderlich ist, Baulasten zu bestellen sowie Pfandverteilungs-, Pfandhaftungserklärungen, Rangrücktritte etc zu erklären und entgegenzunehmen sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung und –pläne in Bezug zu nehmen sowie die Teilungserklärung insofern zu ändern, als es bei Vorliegen der Abgeschlossenheitsbescheinigung offensichtlich erforderlich ist, um die Teilung im Grundbuch zu vollziehen. Von dieser Vollmacht darf nur an dieser Notarstelle Gebrauch gemacht werden.

§ 2

Genehmigungen

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, vorsorglich die Genehmigung oder ein entsprechendes Negativattest nach § 22 BauGB bzw. § 172 BauGB bzw. § 250 BauGB einzuholen.

§ 3

Verweisungsurkunde, weitere Anlagen

1. Des Weiteren wird auf die Urkunde des Notars Dr. Torsten Jäger in Landau/Pfalz vom 04.12.2021 URNr. 1806/2021 (in der gegenständli-

chen Urkunde „Verweisungsurkunde“ genannt) gemäß § 13a BeurkG verwiesen.

Verwiesen wird damit insb. auch auf die in der Verweisungsurkunde enthaltenen Anlagen:

- Anlage A: Raum- und Flächenangaben
- Anlage B: Nutzenergielieferungsvertrag
- Anlage C: Bodengutachten (Geotechnische Gutachten der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbh & Co. KG vom 19.08.2020, Auftragsnummer 17-0391)

Die Urkunde des Notars Dr. Torsten Jäger in Landau/Pfalz vom 04.12.2021, URNr. 1806/2021 (Verweisungsurkunde) liegt bei heutiger Beurkundung in Urschrift vor. Sie ist dem Beteiligten bekannt. Auf erneutes Verlesen der Urkunde, auf welche verwiesen wird, wird verzichtet. Eine beglaubigte Abschrift der Verweisungsurkunde ist dieser Niederschrift beigelegt.

Der Notar wies die Beteiligten auf die rechtliche Bedeutung der Verweisung hin und unterrichtete darüber, dass die Erklärungen auf die verwiesen wird, wie Erklärungen in vorliegender Niederschrift zu behandeln und somit als von den Beteiligten abgegeben anzusehen sind.

2. Auf die Anlage S (Sondernutzungsplan S) wird ebenfalls verweisen. Sie lag dem Beteiligten anstelle des Vorlesens zur Durchsicht vor und wurde von ihm genehmigt und unterschrieben.

§ 4

Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzuges trägt der Eigentümer.

Von dieser Urkunde erhält der Grundstückseigentümer eine Ausfertigung und 1 beglaubigte Abschrift (mit Plänen).

Weitere beglaubigte Abschriften erhalten die Gemeinde Weingarten (Baden) und die Energiedienst AG.

Das Amtsgericht - Grundbuchamt - und die sonstigen zur Durchführung dieser Urkunde zuständigen Behörden erhalten die erforderlichen Abschriften.

Das Finanzamt – Bewertungsstelle – sowie die Baubehörde erhalten ebenfalls eine Abschrift.

Samt Anlage II und III vorgelesen vom Notar,
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*



[Handwritten signature]
a/p Notar

Anlage I

**zur Urkunde des Notar Dr. Jäger in Landau Pfalz vom
08.12.2021**

Einschreiben
TEG Eigenheime GmbH
Herr Bernd Braese
Henriette-Obermüller-Straße 27
76137 Karlsruhe

**Landratsamt Karlsruhe
Baurechtsamt**

Beiertheimer Allee 2
76137 Karlsruhe

Sprechzeiten

Mo., Mi.- Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 17.00 Uhr
Dienstag keine Sprechzeiten;

Abteilung
Baurechtsverfahren

Ansprechpartner/in
Frau Palermo

Kontakt
Telefon 0721/936-86460
Fax 0721/936-86699
E-Mail Juliane.Palermo@landratsamt-karlsruhe.de

Aktenzeichen

01505334/0001
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

Karlsruhe, 20.10.2021

WEG-Verfahren:

**Bildung von Wohnungseigentum auf dem Anwesen Weingarten, Ringstraße
106 FlstNr. 13367/36**

B E S C H E I N I G U N G

Nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 bzw. § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit geltenden Fassung wird entsprechend Ihrem Antrag vom 08.10.2021 folgendes bescheinigt:

Die im beiliegenden Aufteilungsplan vom 19.10.2021

mit Nummer RH1 bis RH 12, 1.1 bis 1.14, 2.1 bis 2.7, 3.1 bis 3.11 und 4.1 bis 4.11 bezeichneten Wohnungen
mit Nummer RH1 bis RH 12 und K1 bis K43 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume
mit Nummer TG01 – TG65 bezeichneten Tiefgaragenstellplätzen
mit Nummer 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2, 4.3 und RH1 bis RH 12 bezeichneten Außenflächen

in dem bestehenden / zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 13367/36 der Gemarkung Weingarten sind / gelten als in sich abgeschlossen.


Sie entsprechen daher den Erfordernissen der §§ 3 Abs. 3 bzw. 32 Abs.1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bei Erteilung dieser Bescheinigung war die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der schon bestehenden bzw. noch zu errichteten Räume und ihre Nutzung nicht zu überprüfen.

Auf die gesonderte Gebührenentscheidung im beiliegenden Gebührenbescheid wird hingewiesen.

Hinweis:

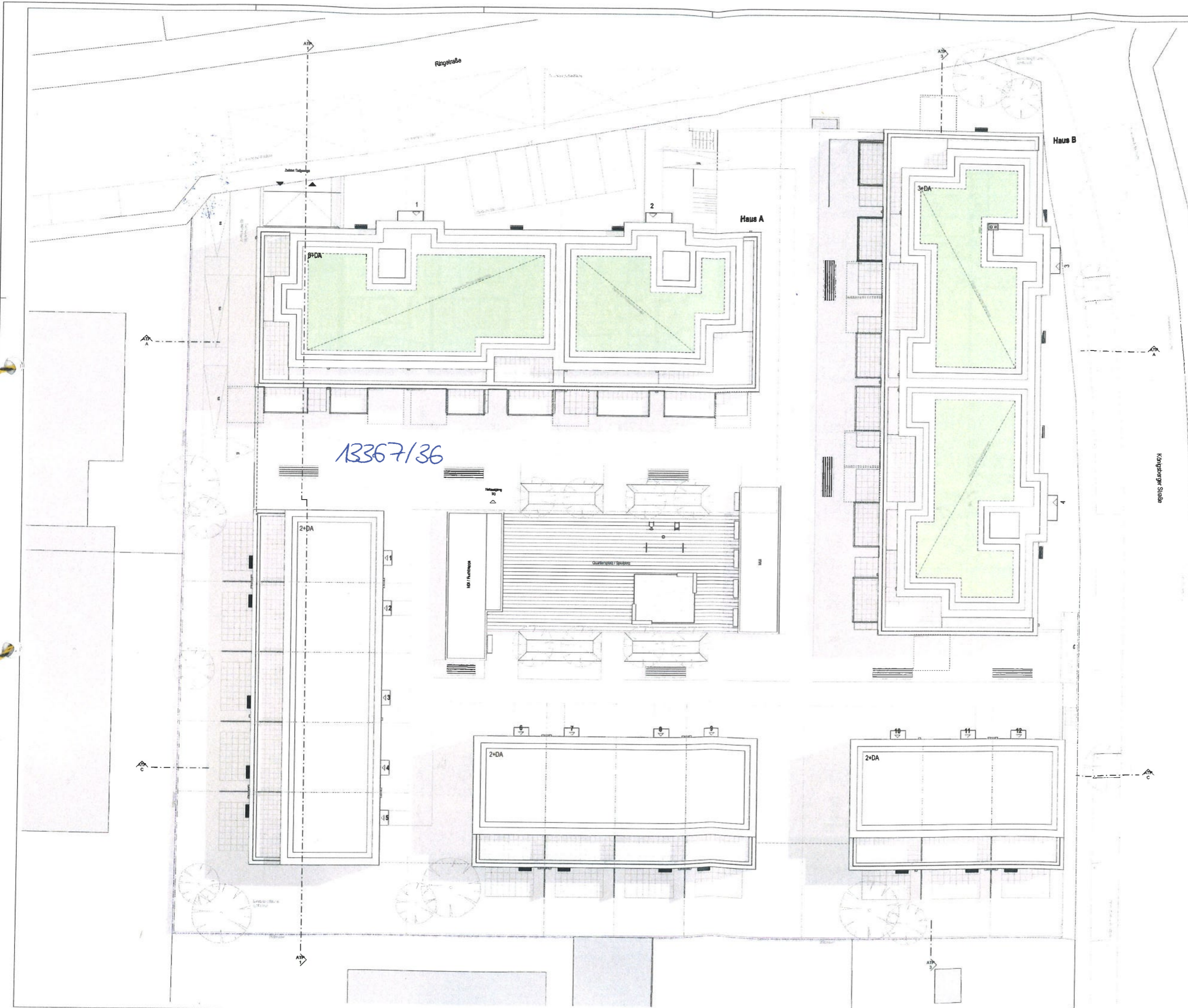
Diese Bescheinigung umfasst nachfolgend 9 Seiten.



Palermo



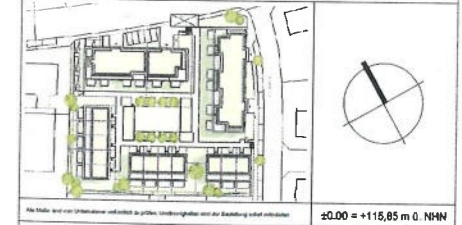
Anlage: 1 Planf.
1 Gebührenbescheid



- LEGENDE**
- (1) Beispiel: 1. = Treppenhaus 1, 1 = Wohnung 1
 - (WH) Beispiel: Reihenhäuser 1
 - (K1) Beispiel: Kellerraum 1
 - (TP) Beispiel: Tiefgaragenstellplatz 1
 - (S) Sondernutzungsfläche mit Größenangabe

Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung

Kühl + Schmidt ATP_009
 Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
 Lageplan



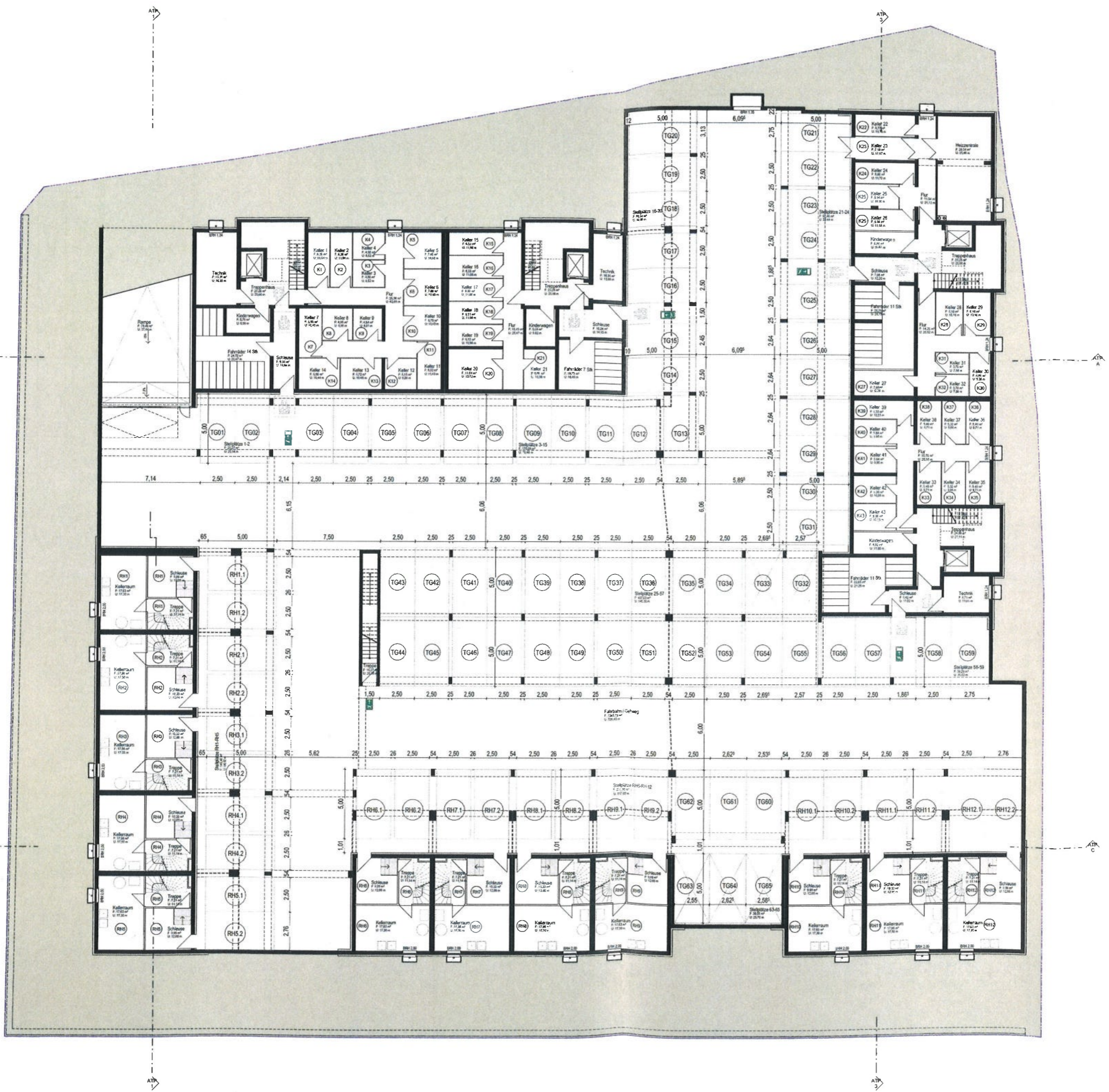
Wohnquartier am Tabakschopf
 Ringstraße, 76358 Weingarten

TEG TEG Eigenheime GmbH
 Herreute-Cheerhiller-Strasse 27
 76137 Karlsruhe

PLANVERFASSER
 Kühl + Schmidt Architekten AG
 Niederfassung Baden-Baden
 Hauptstraße 33, D-76534 Baden-Baden
 Tel.: 07221 / 3066-0 Fax: 07221 / 3066-66
 email@ks-architekten.de www.ks-architekten.de

PLANNUMMER
 Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
 Lageplan

PROJEKT-NR.	LNK	PLAN-NR.	PROJEKT-NR.
4	4	ATP_009	
PLANNUMMER	DATE	ZEICHNER	PROJEKTLEITER
DIN A3	08.10.2021	mm	10.10.2021



LEGENDE

- 11 Beispiel: 1 = Treppenhaus 1, 1 = Wohnung 1
- RH1 Beispiel: Reihenhaus 1
- K1 Beispiel: Kellerraum 1
- TG1 Beispiel: Tiefgaragenstellplatz 1
- Sondernutzungsfläche mit Größenangabe

Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung

Kühl + Schmidt
www.kst-architekten.de

ATP_001
Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
Grundriss Untergeschoss

±0.00 = +115,85 m ü. NN

Wohnquartier am Tabakschopf
Ringsstraße, 76356 Weingarten

BAUHER
TEG Eigenheime GmbH
TEG Eigenheime GmbH
Henriette-Obermüller-Straße 27
76137 Karlsruhe

PLANERFASER
Kühl + Schmidt Architekten AG
Niederlassung Baden-Baden
Hauptstraße 30, D-76534 Baden-Baden
Tel.: 07221 / 3066-0 Fax: 07221 / 3066-66
ema@ks-architekten.de www.ks-architekten.de

PLANWZVL
Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
Grundriss Untergeschoss

PROJEKT-NR.	UNTER-NR.	PLAN-NR.	PROJEKT-NR.
2016	4	ATP_001	
PLANSTAND	MASSSTAB	ZEICHNUNG	PLANDATUM
DIN A3	ohne Maßstab	001	19.10.2021



LEGENDE

- (1) Beispiel: 1 = Treppenhaus 1, 1 = Wohnung 1
- (RH) Beispiel: Reibhaus 1
- (KI) Beispiel: Kellerraum 1
- (TG) Beispiel: Tiefgaragenstellplatz 1
- [Hatched Box] Sondermüllungsfäche mit Größenangabe

Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung

Kühl + Schmidt ATP_002
 Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
 Grundriss Erdgeschoss

±0.00 = +115.85 m ü. NNH

Wohnquartier am Tabakschopf
 Ringstraße, 76356 Weingarten

TRAGWERK
 TEG Eigenheime GmbH
 Henselstraße 30, D-76534 Baden-Baden
 76137 Karlsruhe

PLANVERFASSER
 Kühl + Schmidt Architekten AG
 Niederlassung Baden-Baden
 Hauptstraße 30, D-76534 Baden-Baden
 Tel.: 07221 / 3066-0 Fax: 07221 / 3066-66
 email@ks-architekten.de www.ks-architekten.de

PLANNUMMER
 Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
 Grundriss Erdgeschoss

PROJEKT-NR.	4	PLANNUMMER	ATP_002	REVISION	
PLANNUMMER	DN A3	ANWENDBER	ohne Maßstab	REVISION	
2016				PLANSTREIFEN	18.10.2021



LEGENDE

- 11 Beispiel: 1. = Treppenhaus 1, 1 = Wohnung 1
- RH1 Beispiel: Reihenhaus 1
- K1 Beispiel: Kellerraum 1
- 1001 Beispiel: Tiefgarage/stellplatz 1
- 33,37 m² Sondernutzungsfläche mit Größenangabe

Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung

Kühl + Schmidt
Architekten AG
www.ks-architekten.de

ATP_003
Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
Grundriss 1. Obergeschoss

±0.00 = +115,85 m ü. NNH

Wohnquartier am Tabakschopf
Ringstraße, 78356 Weingarten

TEG Eigenheime GmbH
Herkules-Obermer-Strasse 27
78137 Karlsruhe

Kühl + Schmidt Architekten AG
Niederlassung Baden-Baden
Hauptstraße 30, D-76534 Baden-Baden
Tel.: 07221 / 3066-0 Fax: 07221 / 3066-66
email@ks-architekten.de www.ks-architekten.de

Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
Grundriss 1. Obergeschoss

PROJEKT NR.	4	PLANNR.	ATP_003	PROJ.	
JAHR	2016	PLANNUMMER	DIN A3	ZEICHNER	19.10.2021



- LEGENDE**
- ⊙ 1.1 Beispiel: 1. = Treppenhaus 1, 1 = Wohnung 1
 - ⊙ RH Beispiel: Reihenhaus 1
 - ⊙ KI Beispiel: Kellerraum 1
 - ⊙ TDW Beispiel: Tiefgaragenstellplatz 1
 - ▨ Sondernutzungsfläche mit Größenangabe

Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung

Kühl + Schmidt ATP_004
 Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
 Grundriss 2. Obergeschoss

±0.00 = +115,85 m ü. NNH

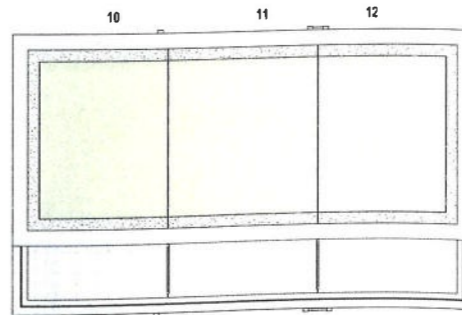
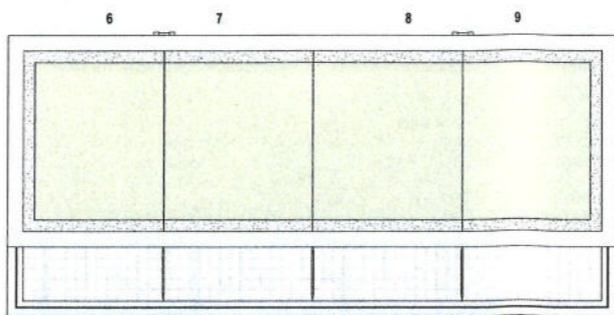
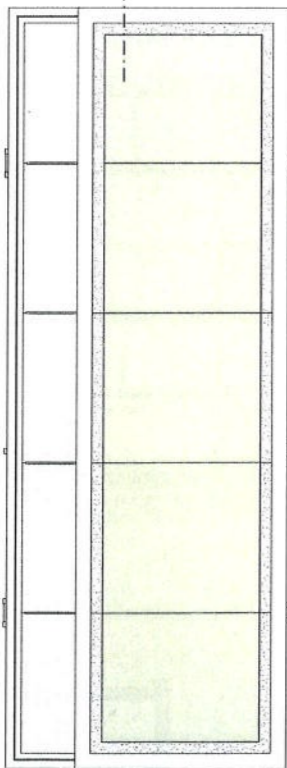
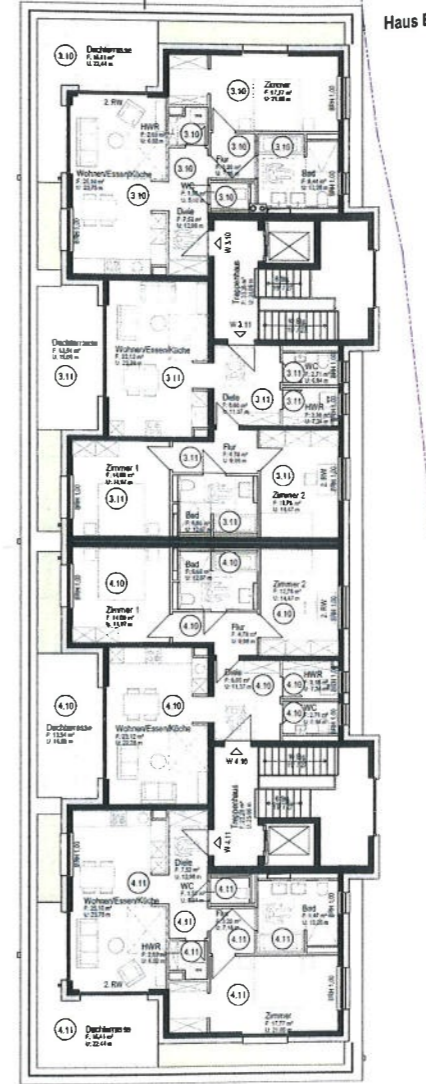
Wohnquartier am Tabakshof
 Ringsstraße, 78356 Weingarten

BAUHER
TEG Eigenheime GmbH
 TEG Eigenheime GmbH
 Horstle-Obermüller-Strasse 27
 76137 Karlsruhe

PLANVERFASSTER
Kühl + Schmidt Architekten AG
 Niederlammung Baden-Baden
 Hauptstraße 30, D-76534 Baden-Baden
 Tel.: 07221 / 3068-0 Fax: 07221 / 3066-66
 email@ks-architekten.de www.ks-architekten.de

PLANVORLIT
 Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
 Grundriss 2. Obergeschoss

PROJEKT NR.	4	PLANNAME	ATP_004	PROJ.	
PLANNUMMER	DIN A3	ABGESTIMMT	ilva Hübner	REVISION	01
2016				DATE	19.10.2021



LEGENDE

- (11) Beispiel: 1. = Treppenhaus 1, 1 = Wohnung 1
- (RH) Beispiel: Reihenhaus 1
- (KI) Beispiel: Kellerraum 1
- (TR) Beispiel: Tiefgaragenstellplatz 1
- Sondernutzungsfläche mit Größenangabe

Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung

Kühnl + Schmidt ATP_005
 Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
 Grundriss 3. Obergeschoss

±0.00 = +116,85 m d. NNH

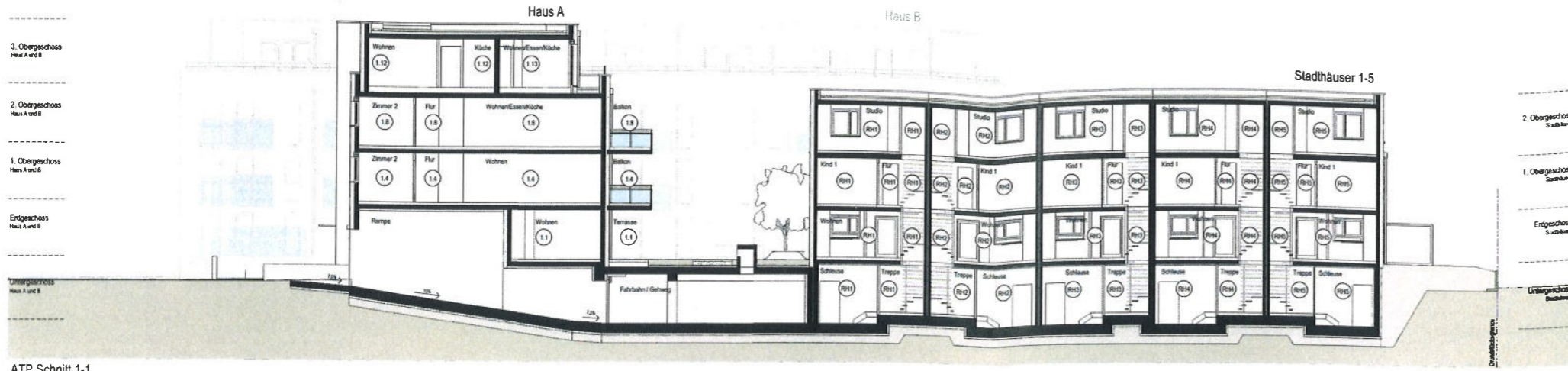
BRUNNEN
Wohnquartier am Tabakschopf
 Ringstraße, 76356 Weingarten

BAUHER
TEG TEG Eigenheim GmbH
 Henckels-Oberndorfer-Straße 27
 76137 Karlsruhe

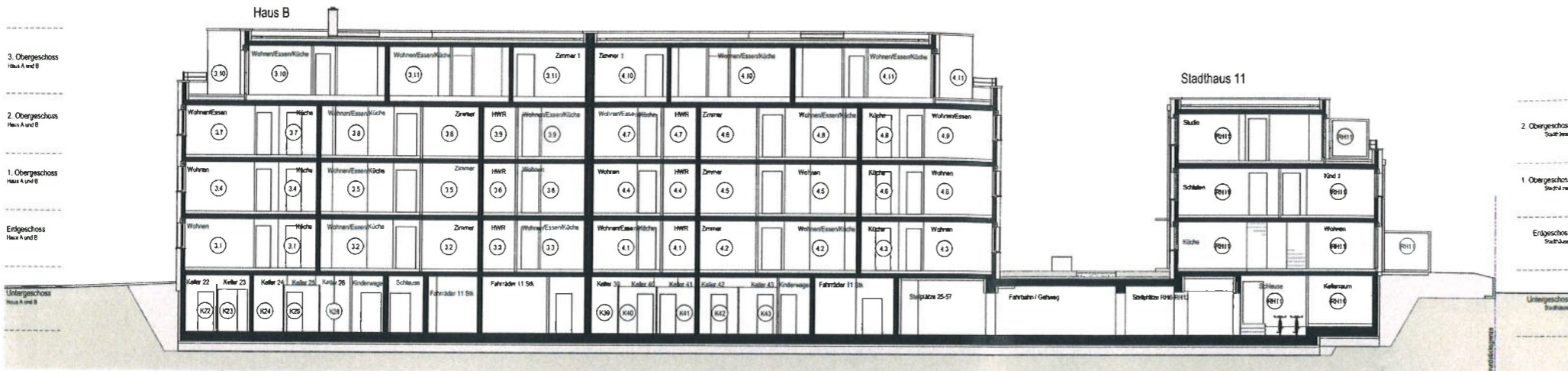
PLANVERFASSTER
Kühnl + Schmidt Architekten AG
 Niederlassung Baden-Baden
 Hauptstraße 30, D-76534 Baden-Baden
 Tel.: 07221 / 3066-0 Fax: 07221 / 3066-66
 email@ks-architekten.de www.ks-architekten.de

PLANBEZUG
 Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
 Grundriss 3. Obergeschoss

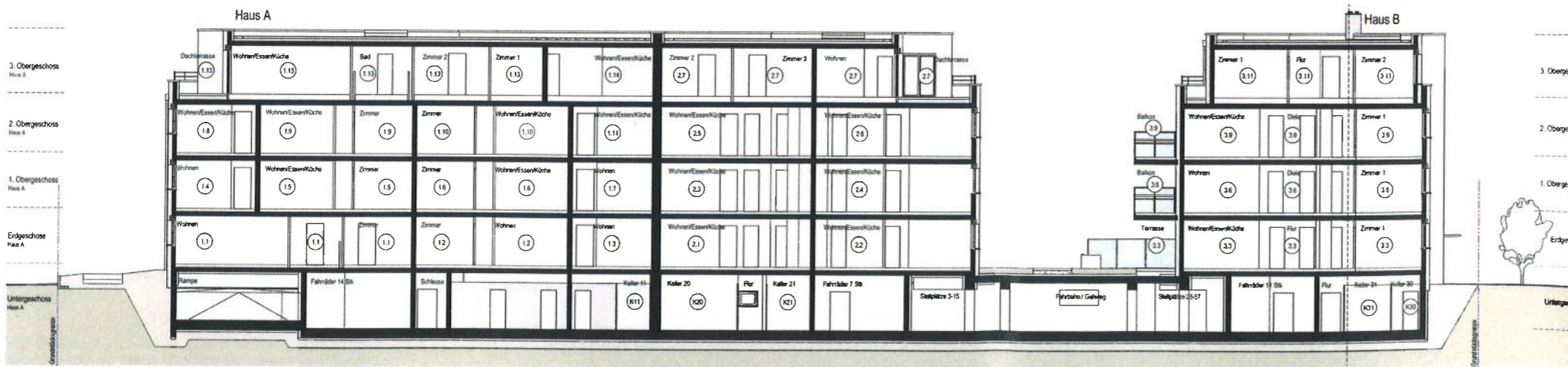
PROJEKT NR.	4	PLAN NR.	ATP_005	INDEX
PLANNUMMER	DIN A3	MASSSTAB	1:100 (Nicht maßstab.)	ZEICHNER
2016				19.10.2021



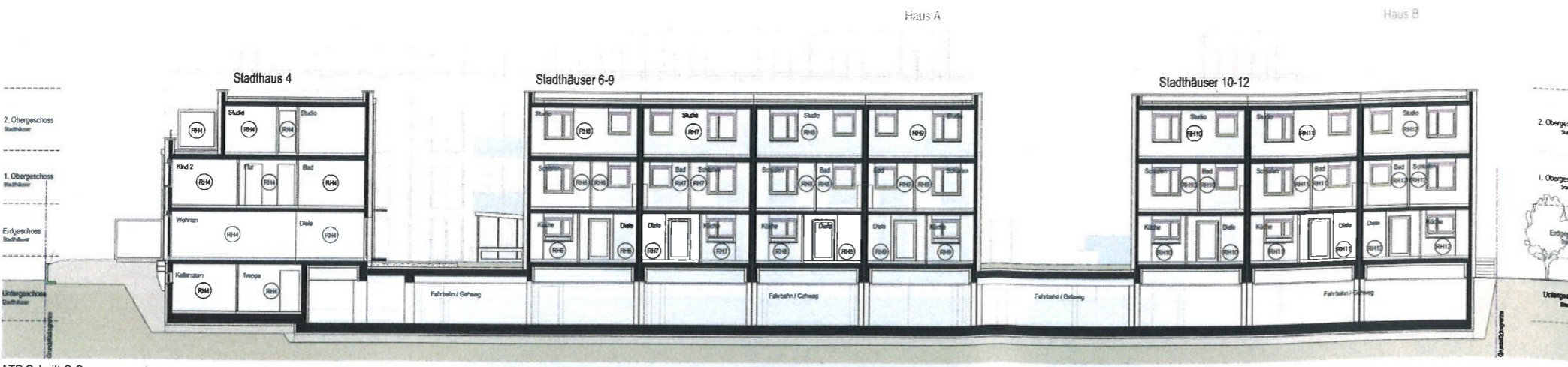
ATP Schnitt 1-1



ATP Schnitt 3-3



ATP Schnitt A-A



ATP Schnitt C-C

LEGENDE

- (11) Beispiel: 1. = Treppenhäuser, 1.1 = Wohnung 1
- (R11) Beispiel: Reihenhaus 1
- (K1) Beispiel: Kellerraum 1
- (T20) Beispiel: Tiefgaragenstellplatz 1
- [Hatched Box] Sondernutzungsfläche mit Größenangabe

Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung

Kühl + Schmidt
 ATP_006
 Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
 Schnitte

±0.00 = +115,85 m ü. NN

Wohnquartier am Tabakschopf
 Ringstraße, 78350 Weingarten

TEG Eigenheime GmbH
 TEG Eigenheime GmbH
 Herwiese/Obermüller-Straße 27
 78137 Karlsruhe

Kühl + Schmidt Architekten AG
 Niederlassung Baden-Baden
 Hauptstraße 30, D-76534 Baden-Baden
 Tel.: 07221 / 3066-0 Fax: 07221 / 3066-66
 email@ks-architekten.de www.ks-architekten.de

Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
 Schnitte

PROJEKT-NR.	4	PLAN-NR.	ATP_006	PROJ.	
PLANNUMMER	DNV AS	MASSSTAB	1:500 Maßstab	VERLEBUNG	mm
PROJEKT-JAHR	2016	PROJEKT-LEITER		PROJEKT-LEITER	
				PROJEKT-LEITER	15.10.2021



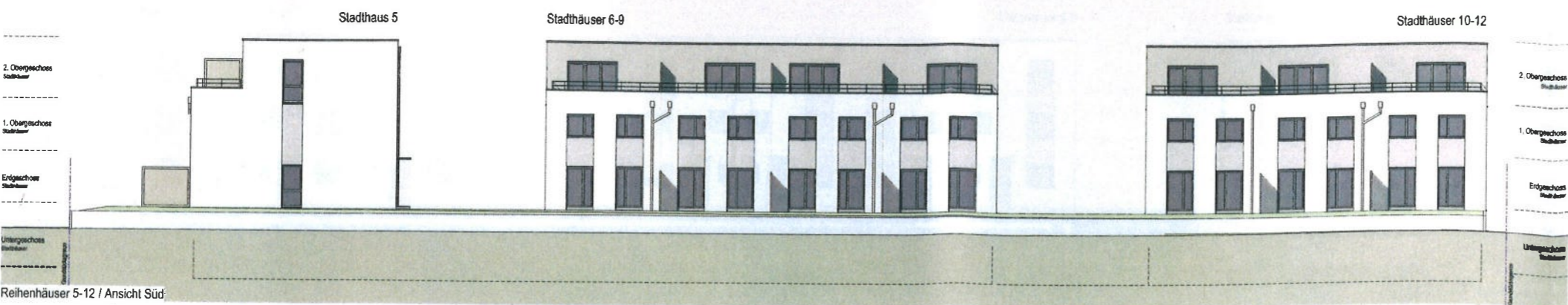
Haus B und Reihenhaus 10 / Ansicht West



Haus A und B / Ansicht Nord / Ringstraße



Haus B und Reihenhaus 12 / Ansicht Ost / Königsberger Straße

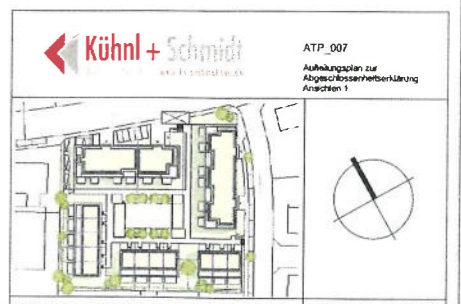


Reihenhäuser 5-12 / Ansicht Süd

LEGENDE

(T)	Beispiel: 1. = Treppenhaus 1, 1 = Wohnung 1
(RH)	Beispiel: Reihenhaus 1
(K)	Beispiel: Kellerraum 1
(TO)	Beispiel: Tiefgaragenstellplatz 1
[Hatched Box]	Sondernutzungsfläche mit Größenangabe

Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung



BAUVORNAME: Wohnquartier am Tabakschopf

Ringstraße, 76356 Weingarten

TEG TEG Eigenheime GmbH
Herrle-Obermüller-Straße 27
76137 Karlsruhe

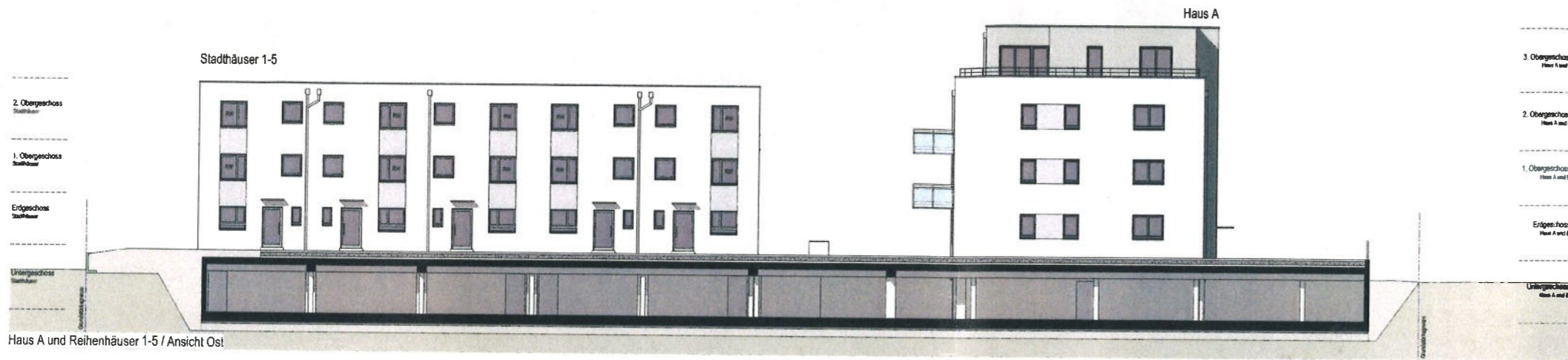
Kühl + Schmidt Architekten AG
Herrle-Obermüller-Straße 30, D-76534 Baden-Baden
Tel.: 07221 / 3066-0 Fax: 07221 / 3066-66
email@ks-architekten.de www.ks-architekten.de

Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
Ansichten 1
Straßenansichten

PROJEKT-NR.	4	PLANNUMMER	ATP_007	PROJEKT-LEITER	KS
PLANNUMMER	DN A3	VERFAHREN	1:115,85 m B. NNH	ZEICHNER	KS
PROJEKT-JAHR	2016	PROJEKT-ORT	76356 Weingarten	ZEICHNUNGSDATUM	19.10.2021



Haus A und Reihenhäuser 1-5 / Ansicht West



Haus A und Reihenhäuser 1-5 / Ansicht Ost



Haus A und B / Ansicht Süd

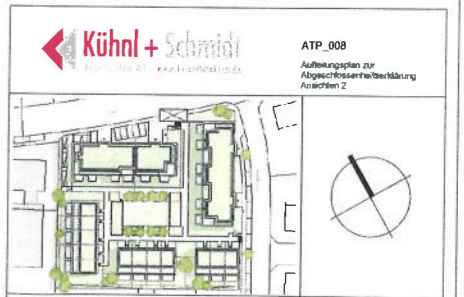


Reihenhäuser / Ansicht Nord

LEGENDE

	Beispiel: 1. = Treppenhaus 1, 1 = Wohnung 1
	Beispiel: Reihenthaus 1
	Beispiel: Kellerraum 1
	Beispiel: Tiefgaragenstellplatz 1
	Sondernutzungsfläche mit Größenangabe

Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung



Maßstab: 1:500
±0.00 = +115,85 m ü. NN

Wohnquartier am Tabakschopf
Ringstraße, 76356 Weingarten

TRAGWERK
TEG Eigenheime GmbH
Hans-Joachim-Straße 27
76137 Karlsruhe

PLANER/ARCHITECT
Kühnl + Schmidt Architekten AG
Niederfestung Baden-Baden
Hauptstraße 30, D-76534 Baden-Baden
Tel.: 07221 / 3096-0 Fax: 07221 / 3096-68
email@ks-architekten.de www.ks-architekten.de

PLANENUMMER
Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitserklärung
Ansichten 2
Hofansichten

PROJEKT NR.	4	PLAN NR.	ATP_008	PROJ.	1
PROJEKT	QIN AG	ARCHITECT	KS-architekten	DATE	19.10.2012



J. A.

Anlage II

**zur Urkunde des Notar Dr. Jäger in Landau Pfalz vom
08.12.2021**

TEG

Eigenheime GmbH



KÄUFER - BAUBESCHREIBUNG

Wohnquartier am Tabakschopf
Zwei Mehrfamilienhäuser mit 43 Wohnungen
Ringstraße, 76356 Weingarten

26.11.2021

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 43 Wohnungen und 12 Stadthäusern. Die Gebäude sind unterkellert, hier befinden sich Abstell- und Technikräume sowie die zugehörigen Tiefgaragenstellplätze und Fahrradstellplätze.

Das Gebäude wird nach den Kriterien des GEG (Gebäudeenergiegesetz) 2020 erstellt.

Darüber hinaus werden die Anforderungen für energieeffizientes Bauen als ein BEG Effizienzhaus 55 EE erfüllt.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über ein Energiecontracting Modell, bei dem mindestens 55 Prozent des Wärme-, Kälteenergiebedarfs der Gebäude aus erneuerbaren Energien stammt. Diese Wärmeerzeugung übernimmt die Versorgung mit Heizenergie und der Brauchwassererwärmung.

Bezüglich des Schallschutzes werden die Tabellenwerte der DIN 4109 Teil 5 – 2020 „Erhöhte Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau“ zugesichert und vereinbart. Selbst wenn aus der Konstruktion höhere Werte abgeleitet werden können.

Anforderungen aus anderen Richtlinien, z.B. VDI 4100 oder ein Schallschutz innerhalb der Einheiten sind ausdrücklich nicht vereinbart.

Nach dem Lüftungskonzept gemäß DIN 1946-6 wird die Lüftung zum Feuchteschutz erfüllt. Andere Lüftungsstufen der DIN 1946-6 werden ausdrücklich nicht vereinbart.

Nach DIN 18017-3 und Fachplanung werden innenliegende Bäder, WC und teilweise andere Räume über Einzelraumlüfter mit einer Dauerabluft entlüftet. Diese stellt die Lüftungstechnische nutzerunabhängige Maßnahme der Wohnung dar.

Diese Entlüftungsanlagen nach DIN 18017-3 stellen keine Be- und Entlüftungsanlage als kontrollierte Wohnraumlüftung dar. Diese muss über eine natürliche Fensterlüftung durch den Nutzer gewährleistet werden.

Wenn die Wohnung über keine Einzelraumlüfter verfügt, wird nach DIN 1946-6 als Lüftungstechnische nutzerunabhängige Maßnahme eine freie Lüftung als Querlüftung realisiert. Hierzu werden Außenbauteil-Luftdurchlässe in den Fensterkonstruktionen und/oder der Fassade ausgeführt.

Gründung

Die Gründung erfolgt nach den Maßgaben des Bodengutachtens und der statischen Berechnung. Als Streifen- und Einzelfundamente und/oder als Bodenplatte in Ortbeton.

Erdarbeiten

Der Baugruben- und Fundamentaushub erfolgt samt Abfuhr, sowie die Wiederverfüllung der Arbeitsräume und die Fertigplanie des Geländes.

Baugrube

Die Baugrube wird in Teilbereichen mittels eines Verbaus gesichert.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trenn- oder Mischsystem. Die Entwässerungsleitungen werden in ausreichendem Gefälle nach Vorgabe des Entwässerungsgesuches verlegt.

Die Ausführung einer Drainage erfolgt nach technischer Erfordernis und den Angaben des Bodengutachtens.

Untergeschoss

Die Außenwände werden als Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Die Kellerinnenwände werden in Stahlbeton oder KS-Mauerwerk hergestellt. Die Dimensionierung und Ausführung erfolgt nach den statischen Erfordernissen.

Der Boden des Untergeschosses und der Tiefgarage werden als geschlossene Bodenplatte aus Stahlbeton hergestellt.

Der Fundamenterde wird nach anerkannten Regeln der Technik hergestellt.

Abdichtung

Die Abdichtung der Untergeschoss Außenwände gegen Erdreich erfolgt gemäß Bodengutachten mittels einer WU-Konstruktion mit einem Systemgeber.

Es erfolgt eine Abdichtung der Bodenplatte mittels einer WU-Konstruktion mit einem Systemgeber entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik und nach Maßgabe des Bodengutachtens.

Die Abdichtung der nicht überbauten Untergeschossdecke erfolgt entweder mittels einer bituminösen Schwarzabdichtung oder einer WU-Konstruktion mit Systemgeber entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Obergeschosse

Tragende Wände als Innen- und Außenwände der aufgehenden Geschosse werden als Kalksandstein-Mauerwerk und/oder Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Wohnungstrennwände aus Kalksandstein-Mauerwerk und/oder als Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen und Schallschutz.

Geschossdecken erfolgen als Massivdecken aus Stahlbeton, Güte und Stärke nach statischen Erfordernissen.

Dach

Die Dachgeschossdecke wird als Massivdecke aus Stahlbeton, Güte und Stärke nach statischen Erfordernissen mit umlaufender Stahlbetonattika ausgebildet.

Dachterrasse

Die Dachterrassen werden als Massivdecken aus Stahlbeton, Güte und Stärke nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Balkon

Die Balkone werden als Stahlbetonfertigteile/halfertigteile und/oder Ortbetonkonstruktionen ggf. mit einer umlaufenden Aufkantung hergestellt. Diese werden thermisch getrennt und/oder thermisch umschlossen an den Geschossdecken befestigt.

Treppe

Die Treppen im Treppenhaus werden als schalltechnisch entkoppelte Stahlbetonfertigteile ausgeführt.

Kellerfenster

Die Keller erhalten Systemkellerfenster in Kunststoff in Weiß mit Lichtschächten als Kunststoff und/oder Stahlbetonlichtschächte mit verzinktem Lichtschachtrost (abhebesicher). Die Anzahl und Ausführung erfolgt gemäß Planung.

Lüftungsschacht

Die Tiefgarage erhält Lüftungsschächte gemäß Planung.

Dachkonstruktion

Flachdach mit Begrünung

Aufbau der Dachfläche als Warmdach mit Polystyrol-Dämmung, Gefälledämmung nach Erfordernis mit Dampfsperre. Abdichtung mit Kunststoffolie oder als Bitumenabdichtungssystem. Die Dicke der Dämmung wird durch den GEG 2020 Nachweis vorgegeben. Systemaufbau als extensive Dachbegrünung. Abläufe, Notüberläufe und Sekuranten nach Planung.

Auf den Dachflächen der Mehrfamilienhäusern kommt eine Photovoltaik – Anlage zur Ausführung. Diese wird durch einen Contractor geliefert, montiert und betrieben.

Dachterrasse

Aufbau der Dachterrasse mit Polystyrol-Dämmung, Gefälledämmung nach Erfordernis, mit Dampfsperre. Abdichtung mit Kunststoffolie oder als Bitumenabdichtungssystem. Die Dicke der Dämmung wird durch den GEG 2020 Nachweis vorgegeben. Belag mit Beton Platten Grau, Maße ca. 50 / 50 cm Richtfabrikat KRONIMUS auf einer Rieselschicht verlegt. Abläufe und Notüberläufe nach Planung.

Balkon als Ortbetonkonstruktion oder Halbfertigteil

Aufbau der Balkone mit einem geeigneten Systemaufbau und Abdichtung. Belag mit Beton Platten Grau, Maße ca. 50 / 50 cm Richtfabrikat KRONIMUS auf einer Rieselschicht verlegt. Rinnen an der Tür bzw. Fenster nach technischer Erfordernis. Die Entwässerung erfolgt über einen Ablauf als Rohr-in-Rohr System mit Anschluss an das Fallrohr. Die Balkonunterseite wird in einer handwerklich hergestellten Oberfläche zum Aufbringen eines Anstrichs hergestellt.

Blechener

Die Entwässerung der Flachdachflächen erfolgt über Einläufe mit außenliegenden Fallrohren an der Fassade.

Die Entwässerung der Dachterrassen erfolgt über Einläufe und außenliegende Fallrohre.

Die Entwässerung der Balkone erfolgt über Einläufe und außenliegende Fallrohre.

Alle Blechnerbauteile wie Attika- und Mauerabdeckungen, Regenfallrohre, Aufkant-, Einfass- und Abdeckbleche und Wandanschlüsse werden in Titanzink ausgeführt.

WDVS

Aufbau als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Polystyrol-Hartschaum-Platten mit hell eingefärbtem (Hellbezugswert > 20) und fungizid eingestelltem Kunstharzputz (Körnung ca. 2 – 3 mm) nach Farbkonzept. Die Stärke ergibt sich aus GEG 2020 Nachweis. Ein Egalisierungsanstrich ist nicht vorgesehen. Brandschutzriegel nach Zulassung.

Maler

Die Balkonunterseiten werden weiß gestrichen.

Nach Planung werden Außenbauteile, die kein WDVS erhalten, unter Berücksichtigung der Farbgestaltung gestrichen.

Fenster

Innen weiße und außen grau folierte (nach Herstellerkarte) Kunststofffenster (Markenfabrikat wie zum Beispiel Schüco, Kömmerling o.ä.) mit 3-fach-Isolierverglasung nach GEG 2020. Die Fenster erhalten nach Planung Dreh-Kipp-Beschläge.

Nach Planung erhalten die raumhohen Fensterelemente einen Fensterquerriegel als Brüstung und darunter eine absturzsichernde, nichtöffnbare Verglasung. Oberhalb des Querriegels sind die Fenster öffnbar.

Die Fenstergriffe werden in Kunststoff Weiß ausgeführt.

Die Verglasung der Badezimmerfenster wird in satiniertem Glas ausgeführt.

Die Außenfensterbänke werden als Form Soft aus eloxiertem Aluminium natur hergestellt.

Austritt Terrasse

Die Ausgänge auf die Terrassen erfolgen über eine Kurzschwelle. Die Anschlusshöhe auf den Belag beträgt ca. 5cm. Diese geringe Anschlusshöhe bedingt weitere bauliche Maßnahmen (z.B. Rinnen).

Austritt Balkon

Die Ausgänge auf die Balkone erfolgen über eine Kurzschwelle. Die Anschlusshöhe auf den Belag beträgt ca. 5cm. Diese geringe Anschlusshöhe bedingt weitere bauliche Maßnahmen (z.B. Rinnen).

Austritt Dachterrasse

Die Ausgänge auf die Dachterrassen erfolgen über eine Kurzschwelle. Die Anschlusshöhe auf den Belag beträgt ca. 2cm. Diese geringe Anschlusshöhe bedingt weitere bauliche Maßnahmen (z.B. Rinnen).

Rollladen

Der Rollladen wird als Aufsatz-Rollladenkasten in Kunststoff weiß mit innen sichtbarer Kunststoffkastenoberfläche und Kunststoffblende ausgeführt. Außenseitig überdämmt. Der Rollladen besteht aus Kunststoffprofilen mit Lüftungsschlitzen in Grau. Der Antrieb erfolgt elektrisch mittels Schalter neben dem Fenster. Fenster, die als Rettungsweg dienen, werden zusätzlich mit einer Notkurbel versehen

Eingangsanlage und Treppenhausverglasung

Die Haustüranlagen im Erdgeschoss werden als pulverbeschichtete Leichtmetallkonstruktion mit Isolierverglasung nach GEG 2020 ausgeführt. Hier kommt eine senkrechte Griffstange außen und eine Drückergarnitur innen in Edelstahl zur Ausführung. Die Haustür erhält einen Obentürschließer. Der Schlosskasten erhält einen mechanischen Türschließer „Türschnapper“ mit Entriegelung. Die Treppenhausverglasung in den aufgehenden Geschossen erfolgt als Kunststofffenster – Verglasung mit feststehendem Unterlicht und Seitenteil und einem öffnaren Fenster auf dem Podest. An der Deckenstirn werden die einzelnen Fensterelemente mit einem Paneel als Kopplungsstelle hergestellt.

Briefkastenanlage

System-Briefkastenanlage mit Sprechmodul der Videogegensprechanlage im Bereich des Hauseingangs angeordnet.

Estrich

Wohnung

In den Wohnungen erfolgt die Ausführung eines schwimmenden Zementestrichs auf einer Polystyrol-dämmschicht mit Trittschalldämmung. Die Oberflächen werden zur Aufnahme der Bodenbeläge glatt abgezogen.

Treppenhaus

In den Treppenhäusern wird ein schwimmender Zementestrich auf Polystyrol-dämmung mit Trittschalldämmung nach Erfordernis ausgeführt.

Funktionsraum (Technikraum etc.)

In den Funktionsräumen wird ein Zementestrich auf Trennlage ausgeführt.

Schleuse

In den Schleusen wird ein Zementestrich auf Trennlage ausgeführt.

Innenputz und Spachtelung

Wände Wohnung

Die Kalksandstein- und Betonwände in den Wohnungen erhalten eine Fugen- bzw. Fleckspachtelung zur Aufnahme einer Raufasertapete.

Decke Wohnung

Die Geschossdecken in den Wohnungen erhalten eine Fugen- bzw. Fleckspachtelung zur Aufnahme einer Raufasertapete.

Funktionsraum (Technikraum etc.)

Die Wände und Decken der Funktionsräume werden nicht verputzt.

Schleuse

Die Wände und Decken der Schleusen werden nicht verputzt.

Treppenhaus

Die Wände erhalten eine Spachtelung und werden mit einem Oberputz mit einer Körnung von ca. 2-3 mm versehen.

Tiefgarage

Die Wände und Decken der Tiefgarage werden nicht verputzt.

Schreiner

Wohnungseingangstür

Die Wohnungseingangstüren mit einer Höhe von ca. 2,10 m sind weiße Holztüren in lackierten Stahlumfassungszargen mit dreiseitiger Dichtung, Sicherheitsbeschlag mit Dreifachverriegelung und einer Absenkichtung. Die Türen erhalten eine Stabilisierungseinlage und einen Spion.

Die Türen erhalten Edelstahlenschutzbeschläge nach Mustervorlage.

Innentür

Die Holzinnentüren werden als Röhrenspan-Türblätter (Baurichtmaß 0,75/0,875/1,00 x 2,125m nach Planung) mit Holzumfassungszarge hergestellt. Die Oberflächen der Türblätter und Umfassungszargen werden in Weißlack ausgeführt. Die Bänder sind 2-teilig vernickelt.

Die Türen erhalten Leichtmetallbeschläge nach Mustervorlage.

Bodenbelag

Parkett

In allen Wohnungen wird ein Parkettfußboden, Eiche massiv, rustikal, 8mm im englischen Verband mittels einer Verklebung eingebaut. Der Übergang Boden zur Wand erfolgt mit einer massiven Holz Hohlkehlleiste.

Fliesen

Allgemein

Die Fliesenbeläge werden generell im Dünnbettverfahren verlegt. Die Abdichtung der spritzwassergefährdeten Bereiche der Fliesen erfolgt nach DIN 18534 unter der planerischen Annahme einer Duschabtrennung, welche nicht enthalten ist. Daher erfordert dies zwingend den Einbau einer käuferseitigen Duschabtrennung.

Die Verfugung der Bodenfliesen erfolgt in grau, die der Wandfliesen erfolgt in hellgrau. Die Ausbildung der Kanten erfolgt mit einem Eck-Abschlussprofil in PVC Weiß.

Bad Boden

Die Bäder erhalten Bodenfliesen im Format ca. 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Mediterraneo im Drittel Verband verlegt. Alle nicht gefliesten Wandbereiche erhalten einen Fliesensockel passend aus der Bodenfliese geschnitten.

Bad Wand

Die Bäder erhalten Wandfliesen im Format ca. 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Concept und werden im Kreuzverband an den Installationsbereichen bis zu einer Höhe von ca. 1,25m, im Bereich der Duschen und Badewannen raumhoch verlegt.

WC Boden

Die WC erhalten Bodenfliesen im Format ca. 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Mediterraneo im Drittel Verband verlegt. Alle nicht gefliesten Wandbereiche erhalten einen Fliesensockel passend aus der Bodenfliese geschnitten.

WC Wand

Die WC erhalten Wandfliesen im Format ca. 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Concept und werden im Kreuzverband an den Installationsbereichen bis zu einer Höhe von ca. 1,25m verlegt.

Abstellraum Boden

Die Abstellräume erhalten Bodenfliesen im Format ca. 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Mediterraneo im Drittel Verband verlegt. Der Sockel wird passend aus der Bodenfliese geschnitten ausgeführt.

Innenfensterbank

Gemäß Planung können die Innenfensterbänke in den Bädern und WC aus den Wandfliesen hergestellt werden.

Werkstein

Treppenhaus

Die Treppenhäuser erhalten einen Belag aus Betonwerkstein in Euval Carbi nach Mustervorlage. Die Treppenläufe erhalten Tritt- und Stellstufen im gleichen Material. Sockelausbildung aus demselben Material.

Innenfensterbank

Die Innenfensterbänke werden mit einem Betonwerkstein K 10 nach Mustervorlage ausgeführt.

Sauberlauf

An den Hauseingängen wird in den Belag eine Sauberlaufmatte als Gummigliedermatte eingelassen.

Schlosser und Metallbau

Treppengeländer

Die Treppenhaushandläufer werden als Staketengeländer mit Edelstahlhandlauf ausgeführt.

Balkongeländer

Die Balkongeländer werden als feuerverzinkte Flachstahlgeländer mit senkrechten Stäben, Edelstahlhandlauf und Glasfüllung sichtbar vorne an der Stirnseite der Balkonkonstruktion montiert.

Dachterrassengeländer

Die Dachterrassengeländer werden als feuerverzinkte Flachstahlgeländer mit senkrechten und waagrechten Stäben und einem Edelstahlhandlauf an der Brüstung montiert.

Trennwände auf Dachterrassen

Sichtschutz zwischen den direkt nebeneinander liegenden Dachterrassen der Wohnungen als feuerverzinkte Stahlkonstruktion mit Füllungen aus Hartstoffplatten, h= ca. 2,00m.

Vordach

Die Vordächer über den Hauseingängen werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktion mit eingelegter Glasscheibe an die Außenwand montiert. Zwischen der Glasscheibe und der Außenwand verbleibt ein Abstand von ca. 2 cm.

Stahltür

Die Türen werden als Stahltüren mit Stahleckzargen in Mauerwerk oder Stahlbeton eingebaut. Eine Klassifizierung erfolgt nach brandschutztechnischen Erfordernissen. PZ-Wechselschloss mit schwarzer Rundgriff-Drückergarnitur.

Die Türen erhalten einen Obentürschließer.

Kellertrennwände

System-Trennwände (Preisgruppe Käuferle oder Braun) als Metall-Konstruktionen. Die Türen in die Schließanlage integriert.

Rost und Gitter

Sämtliche Roste und Gitter werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktionen ausgeführt.

Mülleinhausung

Die Mülleinhausungen werden als überdachtes fertiges System z.B. System Gerhard Braun als Metallkonstruktion mit Hartstofffüllungen ausgeführt.

TG Tor

Die Tiefgarage erhält ein elektrisch betriebenes Rollgitter innen mit Zugschalter und außen mit Stele und Schlüssel offenbar.

Je Stellplatz wird ein Funköffner geliefert.

Schließanlage

Zentrale Schließanlage mit Profizylindern für Hauseingangstüren, Wohnungseingangstüren und Allgemeinräume (Kellerflure, Technikräume etc.). Je Wohnung werden 3 Schlüssel übergeben. Es werden außerdem je 2 Briefkastenschlüssel übergeben.

Trockenbau

Innenwand

Die nicht tragenden Innenwände werden als beidseitig doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwandkonstruktionen mit einer Stärke von ca. 10cm ausgeführt.
Je nach Funktion können die Wände teilweise auch mit einer Stärke von 15-20cm geplant werden.

Schacht

Die Schächte für die haustechnischen Installationen werden als Gipskarton-Ständer-Konstruktionen oder als Systemwände ausgeführt.

Revisionsklappe

In einzelnen Bereichen können Revisionsklappen erforderlich werden.

Dämmung Untergeschoss

Die Decken der Tiefgarage werden nach bauphysikalischen Erfordernissen teilweise mit unbehandelten Mineralwolllamellen beklebt. Diese werden nichtdeckend weiß gespritzt.
Die Decken des Untergeschosses werden nach bauphysikalischen Erfordernissen teilweise mit endfertigen gestoßenen Polystyrolplatten beklebt.

Maler

Wohnung Wand

Alle Wandflächen der Wohnungen werden mit einer Raufasertapete Mittelkorn tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Wohnung Decke

Alle Deckenflächen der Wohnungen werden mit einer Raufasertapete Mittelkorn tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Treppenhaus und Flur Decke

Alle Deckenflächen werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.
Treppenuntersichten und Wangen werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Technik- und Nebenräume Wand

Die Wandflächen der Technik-, Neben und Funktionsräume werden nicht verputzt sondern mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Technik- und Nebenräume Boden

Die Böden der Technik-, Neben- und Funktionsräume werden mit einem geeigneten Anstrich versehen.

Technik- und Nebenräume Decke

Die ungedämmten Decken der Technik-, Neben- und Funktionsräume werden nicht verputzt, sondern mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Schleuse Wand

Die Wandflächen der Schleusen werden nicht verputzt sondern mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Schleuse Boden

Die Böden der Schleusen werden mit einem geeigneten 2-K-Epoxidharz-Anstrich versehen.

Schleuse Decke

Die ungedämmten Deckenflächen der Schleusen werden nicht verputzt sondern mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Tiefgarage Wand

Die ungedämmten Wandflächen der Tiefgarage werden nicht verputzt und werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Tiefgarage Boden

Der Boden und die Rampe der Tiefgarage erhalten eine wartungsbedürftige OS-8 Beschichtung. Darauf werden entsprechende Markierungen und Stellplatznummerierungen aufgebracht.

Tiefgarage Decke

Die ungedämmte Decke der Tiefgarage wird nicht verputzt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Geländer

Die Stahlgeländer innerhalb des Gebäudes (Treppenhausgeländer etc.) erhalten einen deckenden Anstrich mit Kunstharzlack nach Farbgestaltung.

Stahltür

Die Stahltüren und weitere Stahlbauteile innerhalb des Gebäudes erhalten nach Erfordernis einen deckenden Anstrich mit Kunstharzlack nach Farbgestaltung.

Heizung

Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung des Objektes erfolgt über ein Gasbrennwertkessel in Verbindung mit einem Gas-BHKW, welches teilweise mit Erd-/ Biogas betrieben wird. Zusätzlich kommt eine Photovoltaik (PV) – Anlage auf den Dächern der Mehrfamilienhäuser zur Ausführung.

Contracting

Die komplette Wärmeerzeugung inklusive der Warmwasserbereitung, der PV – Technik (Module, Verkabelung, Wechselrichter etc.) und der gesamten Zentraltechnik wird von einem Contractor erstellt und betrieben und verbleibt in seinem Eigentum.

Verteilung

Die Wärmeverteilung innerhalb des Gebäudes erfolgt ab den Technikräumen horizontal bis zu den Steigepunkten in Stahl- oder Kupferrohr. Die vertikalen Leitungen in Stahl- oder Kupferrohr verlaufen in den Installationsschächten bis in die jeweiligen Geschosse und Einheiten.

Die Rohrleitungen werden nach Erfordernis gedämmt, brandschutzrelevante Durchdringungen werden mit entsprechenden Brandschutzmaßnahmen versehen.

Die Wahl des verwendeten Materials entscheidet sich durch die Systemauswahl durch den Contractor in Verbindung mit dem Bauträger.

Heizflächen

Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung als Systemregler beheizt, hierfür erforderliche Regler werden in den Räumen angeordnet. Die Anzahl und die Länge der Heizkreise, sowie die Verlegeabstände sind durch die Fachplanung für die jeweiligen Heizzonen ausgelegt.

Die Verteilung erfolgt über fertig lackierte Verteilerschränke in Weiß. Offene zusammenhängende Räume werden mit nur einem Raumthermostat ausgestattet.

Ausgenommen hiervon sind Abstellräume, welche mit den durchlaufenden Zuleitungen mit beheizt werden.

Im Treppenhaus wird nach Erfordernis zur Temperierung ein profilierter Kompaktheizkörper eingebaut.

Die Bäder erhalten einen weißen Handtuchwärmekörper, der an die Fußbodenheizung angeschlossen ist.

Zählung

Die Verbrauchszählung des Wärme- und Energieverbrauchs erfolgt wohnungsweise, hierfür werden Passstücke eingebaut. Die Zähler werden vom Verkäufer über eine Drittfirma geliefert, eingebaut und über WEG angemietet. Diese Drittfirma übernimmt die Abrechnung und turnusmäßige Eichung dieser Geräte.

Die Wärmemengenzähler sind im Heizkreisverteiler bzw. an den Heizkörpern angebracht.

Sanitär Warmwasserbereitung

Die Versorgung mit zentral erwärmtem Trinkwasser erfolgt über Warmwasserbereitungsanlagen im Untergeschoss der Gebäude.

Contracting

Die komplette Technik der Warmwasserbereitung wird von einem Contractor erstellt und betrieben.

Verteilung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Hausanschlussraum des Gebäudes. Die Dimensionierung erfolgt nach den technischen Erfordernissen.

Nach dem Trinkwasserhausanschluss wird das Trinkwasser über eine horizontale Verteilleitung in Edelstahl oder Verbundrohr bis zu den Steigesträngen geführt. Die Steigestränge werden in Schächten zusammen mit anderen Versorgungsmedien geführt, von dort aus erfolgt die Wohnungsverteilung.

Sämtliche Leitungen werden nach Erfordernis nach der Energiebedarfsberechnung bzw. DIN gedämmt. Sichtbare Leitungen werden mit Aluminium kaschierter Dämmung, bzw. soweit erforderlich mit einem Kunststoffmantel umwickelt ausgeführt.

Die Leitungen werden mit entsprechenden Brandschutzdurchführungen ausgeführt.

Die Wahl des verwendeten Materials entscheidet sich durch die Systemauswahl, die dem Bauträger vorbehalten ist. Teilweise können Leitungen sichtbar durch untergeordnete Räume verlaufen.

Abwasser

Die Fall- und Sammelleitungen werden als Guss- oder Kunststoffrohrleitungen, die Anbindeleitungen als Kunststoffrohrleitungen hergestellt.

Die Wahl des verwendeten Materials entscheidet sich durch die Systemauswahl, die dem Bauträger vorbehalten ist.

Teilweise können Leitungen sichtbar durch untergeordnete Räume verlaufen.

Technikraum

Der Technikraum erhält ein Ausgussbecken mit einer Kaltwasser Armatur und einer Entwässerungsmöglichkeit.

Ausstattung

Die Anzahl und Anordnung der Sanitärgegenstände erfolgen anhand der Planung. Alle Keramikgegenstände werden in weiß geliefert.

Sämtliche Armaturen der Waschtische und Badewannen werden als Aufputz-Armaturen in der Preisgruppe GROHE EUROSMART ausgeführt. Die Badewannen erhalten einen 1,50m Brauseschlauch mit Handbrause und Halter in der Preisgruppe GROHE TEMPESTA 100 II.

Die Duschen erhalten einen 1,50m Brauseschlauch mit Handbrause, Kopfbrause und Brausestange in der Preisgruppe HANSGROHE CROMA SELECT S Showerpipe 280 sowie eine Thermostat Aufputz Armatur.

Waschtisch

Waschtisch in der Preisgruppe GEBERIT RENOVA PLAN (Breite ca. 60cm).

Handwaschbecken

Handwaschbecken in der Preisgruppe GEBERIT RENOVA PLAN (Breite ca. 45cm).

WC

Tiefspülklosett in der Preisgruppe GEBERIT RENOVA PLAN als wandhängendes WC mit Klosettsitz in Kunststoff mit Edelstahlbefestigungen und Soft-Close-Funktion. Der Spülkasten wird als UP-Spülkasten mit Druckbetätigungstaste geliefert.

Dusche

Dusche als emaillierte Stahlwanne bodengleich im Einbaurahmen in der Preisgruppe KALDEWEI SUPERPLAN (90/90/2,5cm). Die Abdichtung der spritzwassergefährdeten Bereiche der Fliesen erfolgt nach DIN 18534 mit Duschatrennung, welche nicht enthalten ist. Daher erfordert dies zwingend den Einbau einer käuferseitigen Duschatrennung.

Badewanne

Badewanne als emaillierte Stahleinbauwanne in Poresta-Tragekörper in der Preisgruppe KALDEWEI (170/75cm).

Accessoires

Weitere Ausstattungen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Küchenanschluss

In der Küche kommt ein Kalt - und Warmwasseranschluss mit Eckventilen und eine Abflussleitung auf der Wand montiert gemäß Planung zur Ausführung.

Waschmaschinenanschluss

Der Waschmaschinenanschluss befindet sich nach Planung innerhalb der Wohnung, im Bad oder im Abstellraum.

Außenarmatur

Im Bereich der Terrassen, sowie für die Außenanlagen sind frostsichere Außenarmaturen vorgesehen. Anzahl planerisch eine Armatur pro Einheit bzw. Hauseingang (bei freiem Zugang mit Steckschlüssel).

Hebeanlage

Nach planerischem Erfordernis kommt eine oder mehrere Hebeanlagen mit Sicherungseinrichtung bzw. Rückstauverschluss für Waschmaschinen und andere Entwässerungspunkte zur Ausführung.

Zählung

Die Verbrauchszählung von Kalt- und Warmwasser erfolgt wohnungsweise, hierfür werden Passstücke eingebaut. Die Zähler werden vom Verkäufer über eine Drittfirma geliefert, eingebaut und über die WEG angemietet. Diese Drittfirma übernimmt die Abrechnung und turnusmäßige Eichung dieser Geräte.

Die Absperrungen und Zähler werden innerhalb von Vorwänden und Schächten verbaut und sind mittels einer Revisionsklappe erreichbar.

Lüftung

Wohnung

Nach dem Lüftungskonzept gemäß DIN 1946-6 wird die Lüftung zum Feuchteschutz erfüllt. Andere Lüftungsstufen der DIN 1946-6 werden ausdrücklich nicht vereinbart. Nach DIN 18017-3 und Fachplanung werden innenliegende Bäder, WC und teilweise andere Räume über Einzelraumlüfter mit einer Dauerabluft entlüftet.

Diese Entlüftungsanlagen nach DIN 18017-3 stellen keine Be- und Entlüftungsanlage als kontrollierte Wohnraumlüftung dar. Diese muss über eine natürliche Fensterlüftung durch den Nutzer gewährleistet werden.

Die gegebenenfalls nach Lüftungskonzept erforderliche Nachluft erfolgt über sichtbare Außenluft-Durchlässe (ALD) in den Fensterkonstruktionen und/oder der Außenwand.

Dunstabzug Küche

Die Dunstabzugshauben der Küchen (durch die Erwerber) werden mit Umluft betrieben.

Untergeschoss

Grundsätzlich werden die Abstell-, Neben und Technikräume über Fenster natürlich be- und entlüftet. Nach Erfordernis kann auch eine mechanische Entlüftung zur Ausführung kommen.

Tiefgarage

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt durch eine freie Lüftung entsprechend den technischen Erfordernissen.

Elektro Allgemein

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Netz des örtlichen Energieversorgers. Dessen Hausanschluss aus dem Niederspannungsnetz endet im Hausanschlusskasten.

Zusätzlich kommt eine Photovoltaik (PV) – Anlage auf den Dächern der Mehrfamilienhäuser zur Ausführung, welche durch den Contractor geliefert, montiert und betrieben wird.

Die Hausanschlüsse inkl. Hausanschlusskasten, Stromeinspeisung über Zählerhauptverteilung und Zähler durch das EVU im Hausanschlusskasten mit Wandler und Messung sind enthalten.

Jede Wohnung erhält einen eigenen Zähler. Für den Allgemeinstrom (Treppenhaus und Flure, allgemeine Außenbeleuchtung, etc.), Aufzüge, Tiefgarage und Heizung wird jeweils ein separater Zähler eingebaut.

Alle Wohneinheiten erhalten einen Wohnungsverteiler als Einbauverteiler.

Die im Wohnungsbau übliche Elektroinstallation kann gegenüber Normen differieren. Die wohnungsbautypische Installation kann von verschiedenen Normen und Richtlinien, z.B. der DIN 18015, hinsichtlich folgender Punkte abweichen:

- Installationswege und Verlegezonen innerhalb der Wände und des Rohfußbodens
- Nachrüstbarkeit von Schwachstromleitungen im Allgemeinbereich bis zum Wohnungsübergabepunkt
- Feinschutz für empfindliche Geräte erfolgt durch den Nutzer
- Verlegung von NYM ohne Schutzrohr auf der Rohdecke

Hierbei handelt es sich selbstverständlich um keine Abweichungen von sicherheitsrelevanten Punkten.

In den Wohnräumen und im Treppenhaus erfolgt die Ausführung der Schalter und Steckdosen im Flächenschalterprogramm in der Preisgruppe der Firma JUNG AS 500 Weiß oder glw.

Die Verlegung der Leitungen erfolgt in den Wohnräumen und im Treppenhaus unter Putz. In den Funktionsräumen erfolgt die Installation als Aufputzmontage. Schalter und Steckdosen werden im Aufputzprogramm JUNG WG800 oder glw. installiert.

E-Mobilität nach GEIG | Infrastruktur

Die PKW-Stellplätze können später mit einer Elektroladestation / Wallbox käuferseitig ausgerüstet werden. Diese Ladeboxen müssen über ein integriertes Lastmanagement verfügen, über das die Ladeleistung geregelt wird. Eine erforderliche Kabelpritsche, bzw. das Leerrohr vom käuferseitigen Zählerplatz bis zu den Stellplätzen ist enthalten und für die Verlegung der Leitungen vorgerüstet. Kabel, Zähler, Lastmanagement, Switch und Ladeboxen etc. sind nicht enthalten.

Telefon, Medientechnik, Fernsehen

Es wird eine Glasfaserversorgung via LWL (Lichtwellenleiter) bis zum Hausübergabepunkt hergestellt. Vom Hausübergabepunkt bis zum Medienverteiler in der Wohneinheit erfolgt dann die Verlegung einer Glasfaserversorgung via LWL (Lichtwellenleiter).

Medienverteiler

Die Wohneinheit erhält einen Medienverteiler mit drei Steckdosen sowie einer Anschlussmöglichkeit für Medien / Telekommunikation. Im Medienverteiler werden dann kundenseitig die Medien - Komponenten des Telekommunikationsversorgers oder des Kunden wie z.B. ein kundenseitiger Router oder andere kundenseitige Medienkomponenten untergebracht und angeschlossen werden. Somit kann kundenseitig Telefonie / Internet / Streaming genutzt werden. Heranführen einer Kabelversorgung vom Medienverteiler an die jeweiligen TV-Anschlussdosen.

Türkommunikation

Der Gebäudehauptzugang wird mit einer Klingel- und Videosprechanlage mit Türöffnerfunktion ausgestattet. Die Klingeltaster am Hauseingang erhalten Taster mit Namenschilder. Im Flur der Wohnung wird jeweils eine Videosprechstelle mit Farbdisplay Preisgruppe Firma Elcom, Serie BVF-510 WS und vor der Eingangstüre ein Klingeltaster mit Namensschild montiert.

Beleuchtung

In den Wohnungen werden keine Beleuchtungskörper oder Glühbirnen geliefert. An folgenden Stellen werden in den Mehrfamilienhäusern Beleuchtungskörper mit Leuchtmittel geliefert und montiert:

- Balkone/Terrassen: Preisgruppe RZB Flat ca. D = 30 cm
- Hauseingang: Preisgruppe RZB Flat ca. D = 30 cm
- Treppenhaus: Preisgruppe RZB Flat ca. D = 30 cm

- Technikräume: Langfeldleuchte
- Tiefgarage / Keller: Langfeldleuchte und teilweise Schiffsarmatur (Mieterkeller)

Für die Abnahme werden die innenliegenden Räume mit provisorischen Fassungen ausgerüstet.

Ausstattung

Flur

- 1 oder 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung nach Planung
- 1 Einfachsteckdose

Schlafzimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdose
- 1 Anschlusspunkt TV

Wohn-/Esszimmer

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Anschlusspunkt TV

Zimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdose
- 1 Anschlusspunkt TV

Küche

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdose über Arbeitsplatte
- 1 Einfachsteckdose Kühlschrank
- 1 Einfachsteckdose Geschirrspüler
- 1 Herdanschluss
- 1 Einfachsteckdose Dunsthaube

WC

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose

Bad

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Brennstelle über Waschtisch mit Ausschalter
- 1 Doppelsteckdose im Bereich Waschtisch

Abstellraum (falls vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

- 1 Einfachsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen für Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz nach Planung

Terrasse

- 1 Einfachsteckdose spritzwassergeschützt 1 Wandauslass von innen geschaltet

Balkon

- 1 Einfachsteckdose spritzwassergeschützt 1 Wandauslass von innen geschaltet

Dachterrasse

- 1 Einfachsteckdose spritzwassergeschützt 1 Wandauslass von innen geschaltet

Rauchmelder

Die Wohnungen erhalten nach den gesetzlichen Vorgaben batteriebetriebene, nichtvernetzte Einzelrauchmelder, welche durch die Hausverwaltung / WEG gemietet, geliefert und montiert werden.

Nebenraum

Feuchtraumwannenleuchte mit Ausschalter auf Putz.

Technikraum

Feuchtraumwannenleuchte mit Ausschalter auf Putz und 1 Doppelsteckdose.

Heizungsraum

- 1 Deckenbrennstelle
- 2 Einfachsteckdosen
- Elektroanschlüsse Heizung nach Planung 1 Anschlusspunkt Telefon RJ45 Potentialausgleichschiene Erdung

Treppenhaus

Schaltung nach Erfordernis über Bewegungsmelder sowie 1 Einfachsteckdose im UG.

Fahrradabstellraum

Feuchtraumwannenleuchte mit Ausschalter auf Putz .

Kinderwagenabstellraum Feuchtraumwannenleuchte mit Ausschalter auf Putz.

Tiefgarage

Deckenleuchte mit Steuerung über Bewegungsmelder auf Putz, als Langfeldleuchte in Feuchtraumausführung, sowie eine abschließbare Steckdose.

Aufzug

Personenaufzug (Preisgruppe Haushahn, Kone o. glw.) als seilhydraulischen Aufzug oder einen Seilaufzug für 8 Personen mit einer Tragkraft von ca. 630 kg. Der Innenbereich ist hell ausgeleuchtet, die Aufzugsinnenwände und die Schachttüren mit Zargen in Edelstahl. Die hintere Aufzugswand ist mit einem Spiegel, der Boden mit dem Belag des Treppenhauses ausgestattet.

Zuwegung

Die Oberflächen der Zugänge, sowie der Gehwege erhalten einen Belag aus Betonrechteckpflaster in der Preisgruppe KRONIMUS ca. 10 x 20 cm. Die Pflasterbeläge erhalten nach Planung und Höhensituation Betonrückenstützen und somit keine Einfassungen.

Spritzschutz

Kiesrandstreifen mit Stellkanten als Spritzschutz. Im Bereich der Terrassenplatten und der Zugänge wird kein Spritzschutz ausgeführt.

Terrasse

Der Terrassenbelag wird mit Unterbau in grauen, glatten Betonplatten ca. 50 x 50 cm Richtfabrikat KRONIMUS Typ Kiesbeton grau hergestellt.

Geländeanpassung

Zur Anpassung an die örtliche Gegebenheit und zur Überwindung von Höhendifferenzen kann die Verlegung der Beläge mit Gefälle oder der Einbau von Beton, Winkelscheiben oder Mauerscheiben in Beton erforderlich werden.

Bepflanzung

Die Bepflanzung erfolgt mit Hecken, Sträuchern, Raseneinsatz und Bäumen gemäß der Erdgeschossplanung des Bauantrags. Die Oberfläche wird den Geländeverhältnissen angepasst. Im Bereich der TG Decke erfolgt ein Intensivdachaufbau nach Planung.

Ausstattung

Der Spielplatz erhält, nach baurechtlichen Vorgaben, zwei Wipptiere, einen Balancierbalken und 6 Besucherbänke nach Planung sowie einen Sandkasten auf einer wassergebundenen Oberfläche.

Barrierefreiheit

Gemäß LBO §35 in Verbindung mit der Anlage A 4.2/3 der VwV-TB müssen auf der Basis der DIN 18040-2 eine gewisse Anzahl von Wohnungen in den Wohn- und Schlafräumen, einer Toilette, einem Bad und der Küche unter anderem folgende Kriterien erfüllen:

Bestimmte Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite vom mindestens 0,90m haben.

Es sind verschiedene Bewegungsflächen (zum Beispiel in Zusammenhang mit den Sanitärobjecten in den Bädern) und Durchgangsbreiten (Flurbreite) innerhalb der Wohnung verbindlich einzuhalten. Das kann zu Einschränkungen in der Möglichkeit von Sonderwünschen führen.

Gegebenenfalls kann die Ausweisung eines Rollstuhlsteigeplatzes zu Kompensationen der vorgenannten Punkte führen.

Die Forderungen der LBO §35 beziehen sich ausschließlich auf die oben aufgeführten Räume. Zum Beispiel sind Freisitze (Balkone, Terrassen etc.) davon ausgenommen.

Das kann zu Einschränkungen in der Auswahl der Produkte aus dem Sonderwunschkatalog führen.

Die dafür ausgewählten Wohnungen sind W1.1; W 1.2; W 1.3; W 2.7; W 3.10; W 3.11; W 4.10; W 4.11

Ausstattung und Planung

Planunterlagen und Zeichnungen, insbesondere Prospektpläne, sind nicht zur Maßentnahme für Einrichtungsgegenstände und Einbauten geeignet. Sämtliche Maße müssen vor Ort überprüft bzw. ermittelt werden.

Die Grundlage der Ausführung bildet ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit Inhalten und Anlagen.

Stellplätze

Die Stellplätze und die dazugehörigen Fahrbahnen werden nach den gesetzlichen Vorgaben der Garagenverordnung realisiert.

Lüften

Die immer dichtere Bauweise erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner, um Schäden zu vermeiden. Dazu gehört das täglich mehrmalige und kurzzeitige Lüften (Stoßlüften). Alle Räume sind in der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen. Um eine persönlich ausreichende hygienische Lüftung zu erreichen, sind je nach Abhängigkeit der Nutzung und des Bedarfs durch den Nutzer die Fenster zu öffnen.

Reinigung

Die Gebäude werden nach einer Grund- und Feinreinigung übergeben.

Festlegungen und Produktauswahl

Der Einsatz gleichwertiger Fabrikate für einzelne Positionen entsprechend der Baubeschreibung liegt im Ermessen des Bauträgers.

Tausalz

Für den Umweltschutz und zur Vermeidung von Schäden an Bauteilen, Wegeflächen und Bepflanzungen ist innerhalb des Grundstückes die Verwendung von Tausalz für den Winterdienst unzulässig.

Anlage III

**zur Urkunde des Notar Dr. Jäger in Landau Pfalz vom
08.12.2021**



KÄUFER - BAUBESCHREIBUNG

NEUBAU STADTHÄUSER
Wohnquartier am Tabakschopf in Weingarten,
Ringstraße

Häuser 1 - 12
Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage

26.11.2021

TEG
Eigenheime GmbH

NEUBAU STADTHÄUSER
Wohnquartier am Tabakschopf in
Weingarten, Ringstraße
Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

Allgemein

Bei dem Bauvorhaben Wohnquartier am Tabakschopf in Weingarten, Ringstraße / Königsbergerstraße, handelt es sich um den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 43 Wohnungen, 12 Stadthäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage.

Die Häuser werden nach den Kriterien des GEG (Gebäudeenergiegesetz) von 2020 erstellt.

In die Berechnung einbezogen werden neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch die moderne, energiesparende Haustechnik.

Darüber hinaus werden die Anforderungen für energieeffizientes Bauen als ein BEG Effizienzhaus 55 EE erfüllt.

Die Wärmeversorgung erfolgt zentral und wird über die Technikzentrale in ein Leitungssystem eingespeist, welches unterirdisch als Fernleitung durchgeführt wird.

Bezüglich Schalldämmung für die Häuser untereinander gelten die Werte der DIN 4109 Beiblatt 2 „Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz“ für Reihen- und Doppelhäuser als zugesichert. Anforderungen innerhalb des Hauses sowie Anforderungen nach anderen Richtlinien (z.B. VDI 4100) sind ausdrücklich nicht vereinbart.

Für die zu errichtende Tiefgarage gelten die Anforderungen der derzeit gültigen Garagenverordnung.



Ihr Plus

Eine umweltfreundliche Heiztechnik und ein Baustandard nach dem aktuellen GEG. Damit Sie unbesorgt in die Zukunft schauen können.

NEUBAU STADTHÄUSER

Wohnquartier am Tabakschopf in Weingarten, Ringstraße

Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

Inhaltsverzeichnis

1.	ROHBAUARBEITEN
1.1.	Erdarbeiten
1.2.	Innenkanalarbeiten
1.3.	Kellergeschoss
1.4.	Erd- und Obergeschoss
1.5.	Dachkonstruktion
1.6.	Blechnerarbeiten
1.7.	Fassade

2.	INNENAUSBAU
2.1.	Estricharbeiten
2.2.	Malerarbeiten
2.3.	Treppen
2.4.	Fenster/Rollläden
2.5.	Eingangstür
2.6.	Schlosser
2.7.	Innentüren
2.8.	Fliesen
2.9.	Bodenbeläge

3.	TECHNIK UND AUSSTATTUNG
3.1.	Allgemein
3.2.	Sanitärinstallation
3.3.	Heizung
3.4.	Elektroinstallation

4.	AUSSENANLAGE
-----------	---------------------

5.	AUSSENKANAL
-----------	--------------------

6.	KFZ STELLUNG
-----------	---------------------

7.	ALLGEMEINES
-----------	--------------------



Ihr Plus

Vom Rohbau bis zur Schlüsselübergabe - alles aus einer Hand. Selbstverständlich betreuen wir Sie den gesamten Zeitraum, denn Ihre Ideen und Wünsche sind uns wichtig.

1. ROHBAUARBEITEN

1.1. Erdarbeiten

Aushub der Baugrube und seitliche Zwischenlagerung des Erdmaterials. Auffüllen der Arbeitsräume und des Geländes bis zur Unterkante der Terrassenbeläge.
Abfuhr des überschüssigen Materials.

1.2. Innenkanalarbeiten

Innen unter der Decke des Kellergeschosses werden Kunststoffleitungen für die Schmutzwasserableitung verlegt. Die Entwässerung erfolgt im Freispiegel ohne Hebebox oder Hebeanlage.

1.3. Kellergeschoss

Fundament bzw. Fundamentplatten nach statischer Berechnung. Durchgehende Bodenplatte über eine gesamte Zeile ohne Trennfuge mit Stärke gemäß Statik. Die Oberfläche des Kellerbodens wird abgezogen.

Kelleraußenwände aus WU - Beton nach Statik. Abdichtungsverfahren und Abdichtung der Kelleraußenwände nach Erfordernis und Wahl des Auftragnehmers.

2-schalige Haustrennwand in dem Kellergeschoss in Beton bzw. als Kalksandstein-Mauerwerk (d = ca. 15 cm) nach Statik.

Massivdecken aus Beton; Stärke nach statischer Berechnung. Die

Wandoberflächen bleiben unbehandelt.

Der Fundamenterde wird nach anerkannten Regeln der Technik hergestellt.

Kellerfenster nach Planung ca. 100 x 50 cm als einbetonierte Systemfenster mit Kunststofflichtschacht in der Preisgruppe der Firma MEA. Die Fenstereinsätze erhalten eine Isolierverglasung.

Der Keller erhält eine Perimeterdämmung gem. Energiebedarfsberechnung.

Nicht tragende Innenwände als doppeltbeplankte GK - Ständerwandkonstruktion (D = ca. 10 cm)

Die Deckenöffnungen zur Leitungsführung werden nicht verschlossen.



Ihr Plus

Massive Bauweise in Beton und Kalksandstein-Mauerwerk. Für eine beständige Freude am Eigenheim.

Der massive Beton Keller - ein gutes Fundament.

NEUBAU STADTHÄUSER
Wohnquartier am Tabakschopf in
Weingarten, Ringstraße
Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

1. ROHBAUARBEITEN

1.4. Erd- und Obergeschoss

Tragende Innen- und Außenwände in Kalksandstein-Mauerwerk bzw. Betonwandscheiben nach Statik.

2 schalige Haustrennwände in den aufgehenden Geschossen als Kalksandstein-Mauerwerk (D = ca. 15 cm, im KG und EG ca. 24 cm). Dehnfuge mit Mineralwollfüllung.

Nicht tragende Innenwände als doppeltbeplankte GK - Ständerwandkonstruktion (D = ca. 10 cm)

Massivdecken aus Beton; Stärke nach statischer Berechnung.
Die Deckenöffnungen zur Leitungsführung werden nicht verschlossen

1.5. Dachkonstruktion

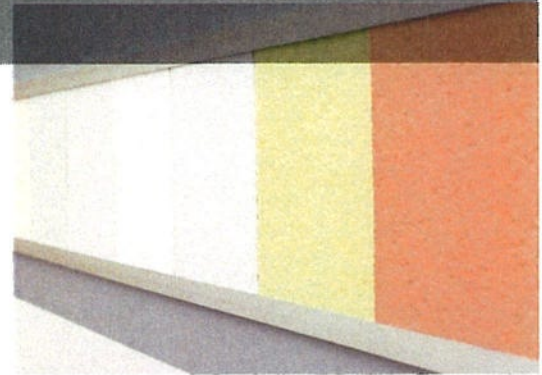
Flachdach als Betondecke. Die Abdichtung erfolgt nach DIN 18531.

Der Aufbau des Dachs läuft über alle Dächer durch und wird wie folgt ausgeführt:

- Betondecke nach Statik
 - Dampfsperre
 - Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis aus Styropor PS 20. Die Dämmung läuft über alle Dächer durch.
 - Folienisolierung in der Qualitätsstufe Fabr. BRAAS, FDT mit allen Anschlüssen
- über alle Dächer der Reihe durchlaufende extensive Dachbegrünung in einer Gesamtstärke von ca. 8 cm. Die Pflege der Begrünung nach Abnahme erfolgt durch den Käufer. Hierfür wird durch den Bauträger ein Wartungsvertrag angeboten.

Der Aufbau der Dachterrasse wird wie folgt ausgeführt:

- Betondecke nach Statik
 - Dampfsperre
 - Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis aus Styropor PS 20 -
 - Folienisolierung in der Qualitätsstufe Fabr. BRAAS, FDT mit allen Anschlüssen
 - Plattenbelag aus glatten Betonplatten 50 x 50 oder 40 x 40 cm in der Preisgruppe der Firma Kronimus Typ Sichtbeton grau im Riesel verlegt.
 - Die Dachabdichtung der Dachterrassen erfolgt mit Folie und Folienblechen. Ansonsten kommen keine Schutzbleche der Abdichtung zur Ausführung.
- Unterkonstruktion der Attikaabdeckung als Holzbrettschalung mit Gefälle zur Dachterrasse.
Auf dem Dach kommen Sekuranten nach Richtlinie zur Ausführung.



Ihr Plus

Alles hat seinen Platz.
Kluge Raumaufteilung für mehr
Wohnkomfort.

NEUBAU STADTHÄUSER
Wohnquartier am Tabakschopf in
Weingarten, Ringstraße
Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

1. ROHBAUARBEITEN

1.6. Blechenerarbeiten

Die Entwässerung der Häuser erfolgt über gemeinsame Fallrohre und Rinnen aus Titanzink.

1.7. Fassade

Aufbau als Wärmedämmverbundsystem aus Polystyrol-Hartschaumplatten mit eingefärbtem Kunstharzputz (Hellbezugswert größer 20%). Stärke nach Wärmeschutznachweis. Farbgestaltung nach Festlegung durch den Architekten in Abstimmung mit den baugenehmigenden Behörden.

Die Nummerierung der Häuser wird farblich dargestellt und im Fassadenkonzept integriert

Ihr Plus

„Colour Your life“
Farbkonzepte für den
Farbtupfer im Leben.

NEUBAU STADTHÄUSER
Wohnquartier am Tabakschopf in
Weingarten, Ringstraße
Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

2. INNENAUSBAU

2.1. Estricharbeiten

Kellergeschoss:
Gesamter Keller mit Estrich, Estrichaufbauhöhe ca. 11 cm.

Erdgeschoss:
Schwimmender Estrich gesamte Aufbauhöhe mit 1 cm Belag ca. 14 cm im gesamten Erdgeschoss.

Obergeschoss:
Schwimmender Estrich gesamte Aufbauhöhe mit 1 cm Belag ca. 14 cm im gesamten Obergeschoss.

Dachgeschoss:
Schwimmender Estrich gesamte Aufbauhöhe mit 1 cm Belag ca. 14 cm im gesamten Dachgeschoss.

2.2. Malerarbeiten

Kellergeschoss:
Die Innenwand- und Deckenflächen im Treppenraum und im Vorraum, erhalten eine Fugen - Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der Raufasertapete.
Die Wände und Decken der Kellerbereiche verbleiben ohne Anstrich unbehandelt.

Erdgeschoss:
Alle Innenwand- und Deckenflächen, erhalten eine Fugen - Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der Raufasertapete.
Die Decken- und Wandoberflächen im Erdgeschoss werden mit Raufaser Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

Obergeschoss:
Alle Innenwand- und Deckenflächen, erhalten eine Fugen - Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der Raufasertapete.
Die Decken- und Wandoberflächen im Obergeschoss werden mit Raufaser Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

Dachgeschoss:
Alle Innenwand- und Deckenflächen, erhalten eine Fugen - Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der Raufasertapete.
Die Decken- und Wandoberflächen im Dachgeschoss werden mit Raufaser Mittelkorn tapeziert und mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

Die Fensterleibungen werden im Zuge der Spachtelarbeiten mit Gipskarton hergestellt.
Die Stahlkonstruktion der Treppenanlage wird RAL dunkelgrau lackiert.



Ihr Plus

Vom Keller Flur über alle Geschosse sorgt der Maler für die Grundlage Ihrer individuellen Farbkonzepte im Eigenheim.

NEUBAU STADTHÄUSER
Wohnquartier am Tabakschopf in
Weingarten, Ringstraße
Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

2. INNENAUSBAU

2.3. Treppen

Die Treppe vom Kellergeschoss in das Dachgeschoss wird als System - Stahl - Treppenkonstruktion ausgeführt, mit Stufen als stabverleimte, auf die Stahlkonstruktion montierte massive Buche-Holzstufen, Sortierung naturbunt.
Wandseitig Handlauf als Rechteckhandlauf mit durchgeschraubten Holz - Wandbefestigungen.

Die Stufen im Keller-Flur werden als System - Stahl - Konstruktion ausgeführt, mit als auf die Stahlkonstruktion montierten Gitterstufen.

2.4. Fenster/Rollläden

Außen graue, innen weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Preisgruppe Kömmerling (Gesamtwert der Fenster Uw nach Wärmeschutznachweis).
Außenfensterbänke, Form "Softline" in Alu - eloxiert. Griffolive als weiß lackierte Alu Griff - Olive.
Fenster Bad und WC mit Master - Carree Verglasung.

Nach Beschreibung s.u. erhalten die Kunststofffenster Aufsatz - Rollladenkästen mit grauen Kunststoffschienen, innen sichtbare Kunststoffkastenoberfläche mit Kunststoffblende. Außen überdämmter Rollladenkasten.
Rollladen aus Kunststoff-Einschiebeprofilen, Farbe grau, mit Lüftungsschlitzen. Die Bedienung der Rollläden erfolgt bei bodentiefen Fensterelementen elektrisch mit Schalter neben dem Fenster, ansonsten handkurbelbedient.

Die Fenster erhalten nach DIN 1946 – 6 (Stand 2019) und nach Lüftungskonzept teilweise einen ALD (Außenbauteil – Luftdurchlass) als Falzlüfter im Fensterrahmen, teilweise mit sichtbarer Montage.

Innenfensterbänke außer in der Küche, im WC, im Bad und im Keller als Werksteinbänke nach Mustervorlage.

Aufteilung und Maße der Fenster erfolgen nach Planung.

Fenster Traufseitig

Fenster WC

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster.
Die Verglasung mit Master - Carree Verglasung. Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Fenster Kochen

Zweiflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster (Stulp) mit festverglastem Unterlicht.
Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.



Ihr Plus

Stahl-Holz-Treppe inklusive.
Für Stabilität und Sicherheit bei jedem Schritt.

NEUBAU STADTHÄUSER

Wohnquartier am Tabakschopf in Weingarten, Ringstraße

Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

2. INNENAUSBAU

Fenster Wohnen

Zweiflügelige Fenstertüre als Dreh-/Kippflügel (Stulp).
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

Zweiflügelige Fenstertüre als Dreh-/Kippflügel (Stulp).
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

Fenster Bad

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster.
Die Verglasung mit Master - Carree Verglasung.
Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Fenster Schlafen

Zweiflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster (Stulp).
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

Fenster Kind 1

Zweiflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster (Stulp).
Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Fenster Kind 2

Zweiflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster (Stulp).
Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Fenster Studio

Einflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster.
Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Zweiflügeliges Fenster als Dreh- Kippfenster (Stulp).
Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Zweiflügelige Fenstertüre als Dreh-/Kippflügel (Stulp).
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.
Einflügelige Fenstertür als Dreh-/Kippflügel.
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

Fenster Giebelseitig

Fenster Essen

Einflügeliges Fenster als Dreh-/Kippflügel mit festverglastem Unterlicht.
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

Fenster Studio

Einflügeliges Fenster als Dreh-/Kippflügel mit festverglastem Unterlicht.
Kunststoffrollladen, elektrisch betrieben.

2.5. Eingangstür

Eingangstür mit Dreifachverriegelung als Kunststoffelement, innen
weiß, außen grau mit Rahmen und einer Glasfüllung gem. Planung.

Ihr Plus

Einbau von Kunststofffenster mit
Wärmeschutzverglasung, Rollladen
inklusive - für mehr Behaglichkeit und
Sicherheit für Ihr Zuhause.

NEUBAU STADTHÄUSER
Wohnquartier am Tabakschopf in
Weingarten, Ringstraße
Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

2. INNENAUSBAU

Füllung mit Master - Carree - Verglasung. Profilzylinderschloss mit 3 Stück Schlüssel.
Türstoßgriff als ca. 40 cm lange Edelstahlstange.

Briefkasten und Außenleuchte gehören nicht zum Lieferumfang.

Die Hauseingangstüren in der Tiefgarage werden als Stahltürblätter mit Stahleckzargen in der Betonwand eingebaut. Teilweise erfolgt der Einbau von T30-Türen nach Vorschrift.

2.6. Schlosser

Sichtschtzwand als feuerverzinkter Stahlrahmen mit Hartstofffüllung zwischen den Dachterrassen.

Sichtschtzwand als feuerverzinkter Stahlrahmen mit Hartstofffüllung zwischen den Terrassen im EG.

Auf der Dachterrasse kommen feuerverzinkte Stahlgeländer ohne Füllung zur Ausführung.

Vordach als feuerverzinkte Stahl - Glaskonstruktion. Zwischen Vordach und Wand erfolgt keine Abdichtung. Das Vordach entwässert frei ohne Rinne.

2.7. Innentüren

Wabenkern-Türblätter, Oberfläche Dekor weiß, mit sturzhoher Holzumfassungszarge.

Die Bäder erhalten WC-Beschläge.

Die Türen erhalten Alu - Leichtmetalldrücker, silberfarben mit Bundbartschlössern, Bänder 2-teilig vernickelt.

Türen zu Wohn- und Schlafräumen mit Rohbaurichtmaß ca. 0,885 x 2,11 m. Anzahl und Anordnung nach Planung.

Türen zu WC, Bad und Abstellräume (falls vorhanden) mit Rohbaurichtmaß ca. 0,76 x 2,11 m. Anzahl und Anordnung nach Planung.

2.8. Fliesen

Die Abdichtung der spritzwassergefährdeten Bereiche im Bad erfolgt nach DIN 18534 "Abdichtung von Innenräumen" - Teil 1. Dies erfordert u.a. zwingend den Einbau einer käuferseitigen Duschtrennung.

Vorraum UG

Bodenfliesen ca. 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Mediterraneo, im Kreuzverband, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel

NEUBAU STADTHÄUSER
Wohnquartier am Tabakschopf in
Weingarten, Ringstraße
Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

2. INNENAUSBAU

Treppe UG

Bodenfliesen ca. 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Mediterraneo, im Kreuzverband, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel.

Diele EG

Bodenfliesen ca. 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Mediterraneo, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel.

WC EG

Wandfliesen an den Installationswänden bis zu einer Höhe von ca. 1,25 m als ca. 30 x 60 cm Fliese in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Concept, im Kreuzverband. Die restlichen Wandflächen erhalten eine Raufasertapete mit Dispersionsanstrich. Dazu passend die ca. 30 x 60 cm

Bodenfliese in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Mediterraneo, im Kreuzverband.

Eckschutz - Jolly - Kanten PVC weiß.

Küche EG

Bodenfliesen ca. 30 x 60 cm in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Mediterraneo, im Kreuzverband, Sockelleiste als PVC Hartkernsockel. Fliesenspiegel in der Küche über Arbeitsplatte ist nicht vorgesehen.

Bad OG

Wandfliesen als ca. 30 x 60 cm Fliese in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Concept, im Kreuzverband. Das Badezimmer wird türhoch, im Duschbereich raumhoch gefliest. Die restlichen Wandflächen erhalten eine Raufasertapete mit Dispersionsanstrich. Dazu passend die ca. 30 x 60 cm Bodenfliese in der Preisgruppe der Firma Kermos, Typ Mediterraneo, im Kreuzverband.

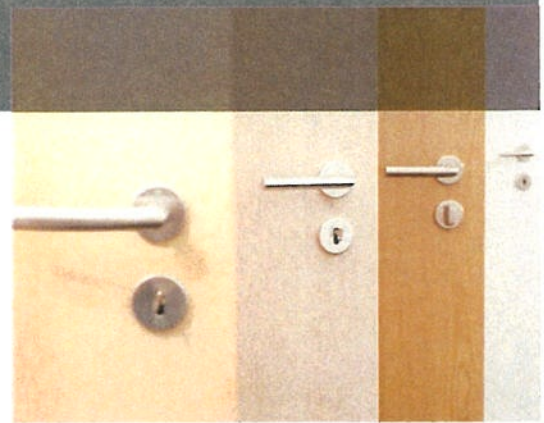
Eckschutz - Jolly - Kanten PVC weiß.

2.9. Bodenbeläge

Der Wohn- und Essbereich im EG erhält einen ca. 8 mm starken massiven Eiche - Parkett als Mosaik - Parkett im Leiter-, Würfel- oder Englischen Verband (Sortierung Rustikal). Als Sockel kommt ein Hohlkehl - Sockel zur Ausführung.

Die Wohn- und Schlafräume im OG erhalten einen ca. 8 mm starken massiven Eiche - Parkett als Mosaik - Parkett im Leiter-, Würfel- oder Englischen Verband (Sortierung Rustikal). Als Sockel kommt ein Hohlkehl - Sockel zur Ausführung.

Das gesamte Dachgeschoss erhält einen ca. 8 mm starken massiven Eiche - Parkett als Mosaik - Parkett im Leiter-, Würfel- oder Englischen Verband (Sortierung Rustikal). Als Sockel kommt ein Hohlkehl - Sockel zur Ausführung.



Ihr Plus

Damit Sie sich sicher fühlen können.
Eingangstür mit Dreifachverriegelung.

NEUBAU STADTHÄUSER
Wohnquartier am Tabakschopf in
Weingarten, Ringstraße
Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

3. TECHNIK UND AUSSTATTUNG

3.1. Allgemein

Die Stadthäuser werden zentral mit dem Wärmemedium Wasser versorgt. Die Zentrale befindet sich im UG des Haus B. In dieser Raumzelle befindet sich ein gasbetriebenes BHKW für die Wohneinheiten, sowie zur Abdeckung der Spitzenlasten zusätzlich ein Gaskessel und Pufferspeicher.

Von dieser Technikzentrale erfolgt die gemeinsame Wärmeversorgung der Einheiten. Von dort wird ein gemeinsames Wärmeverteilnetz aufgebaut. Jede Einheit erhält eine Übergabestation für die Raumheizung mit Plattenwärmetauscher für die Warmwassererzeugung. Die Versorgungsleitungen werden als Leitungspaket unterirdisch geführt und an den Übergabepunkt im Keller der jeweiligen Einheiten angeschlossen.

Die gesamte Heizungsanlage wird durch einen Betreiber (Contractor) geliefert und installiert und verbleibt im Eigentum des Contractors. Dieser liefert die Wärme für Warmwasser und Heizung, wofür ein Wärmelieferungsvertrag zwischen dem Contractor und der WEG abgeschlossen werden muss.

Jedes Haus erhält einen Hausanschluss für Nahwärme, Wasser, Telekommunikation und Strom im Kellergeschoss. Die Zählung des eigenen Stromverbrauchs erfolgt über einzelnen Zähler für die Wohneinheit. Die Abrechnung des Wasserverbrauchs erfolgt über die WEG nach den Warm- und Kaltwasseruhren in den Wohneinheiten.

Für die Zählung der Wärme wird in jeder Einheit ein Passstück / Zählerplatz vorgesehen. Die Lieferung, Montage und Abrechnung der Zähler obliegt dem WEG-Verwalter.

3.2. Sanitärinstallation

Die Installation der Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser werden in Kunststoffrohren oder Verbundrohren ausgeführt. Wasseraufbereitungsanlagen sind nicht vorgesehen.

Ausstattungen wie Papierrollenhalter, Handtuchhalterung, Spiegel, Wannengriff etc. sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Alle sanitären Gegenstände in weiß gemäß Aufstellung siehe unten.

Folgende Einrichtungen sind vorgesehen:

Waschtisch: Der Waschtisch im Bad in der Preisgruppe des Allia Paris (Breite ca. 60 cm) zur Ausführung. Einhand - Mischbatterie in der Preisgruppe F. GROHE Eurostyle Cosmopolitan.



Ihr Plus

Das Badezimmer zum Wohlfühlen.

Bei den Sanitäreinrichtungen ist in der baustein Bemusterungs-Welt für jeden Geschmack etwas dabei.

NEUBAU STADTHÄUSER
Wohnquartier am Tabakschopf in
Weingarten, Ringstraße
Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

3. TECHNIK UND AUSSTATTUNG

Handwaschbecken: Das Handwaschbecken im WC in der Preisgruppe des Allia Paris (Breite ca. 45 cm) zur Ausführung. Einhand - Mischbatterie in der Preisgruppe F. GROHE Eurostyle Cosmopolitan.

Tiefspülklosett: Im Bad und WC kommt das Tiefspülklosett in der Preisgruppe des Allia Paris als wandhängendes WC zur Ausführung. Der Spülkasten wird als UP - Spülkasten mit Druckbetätigungstaste geliefert. Klosettsitz in Kunststoff.

Badewanne: Bad Einbaubadewanne in Poresta - Tragekörper in der Preisgruppe des KALDEWEI (170 / 75 cm). Einhand - Wannensbatterie in der Preisgruppe F. GROHE Eurostyle Cosmopolitan mit 1,25 m Brauseschlauch mit Handbrause in der Preisgruppe F. GROHE Tempesta als Aufputzsystem.

Duschtasse: emaillierte Stahlblechduschanne in Poresta Tragekörper in der Preisgruppe des KALDEWEI Duschplan (ca. 90/90/2,5cm, gemäß Planung), Hansgrohe Crometta S Showerpipe 240 1jet mit Thermostatarmatur, bestehend aus Kopfbrause ca. 240mm, Handbrause und Aufputz Brausethermostat.

Folgende Gegenstände werden in den entsprechenden Räumen ausgeführt:

WC EG
Wandhängendes WC als Tiefspüler mit Spülkasten, Kunststoffstoffsitz mit Deckel
Handwaschbecken mit Einhebel-Standventil für Warm- und Kaltwasser

Bad OG
Wandhängendes WC als Tiefspüler mit Spülkasten, Kunststoffstoffsitz mit Deckel.

1 Waschtisch aus Kristallporzellan mit Einhebelstandventil für Warm- und Kaltwasser.

1 emaillierte Stahlblechwanne mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Brauseschlauch inkl. Handbrause und Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenter.

1 emaillierte Duschtasse in Poresta Tragekörper (90/90 cm, gemäß Planung), Kopfbrause ca. 240mm, Handbrause und Aufputz Brausethermostat.

Die Siphon - Revision erfolgt über eine silikonierete Fliesen - Fuge.

Küche EG
Eckventil für Kalt- und Warmwasser.
Abfluss für Spüle.



Ihr Plus

Damit mehr Geld für Wichtigeres übrig bleibt. Heizungsanlage mit effektiver Nutzung der Energie.

NEUBAU STADTHÄUSER **Wohnquartier am Tabakschopf in** **Weingarten, Ringstraße**

Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

3. TECHNIK UND AUSSTATTUNG

Kellergeschoss

Waschmaschinenanschluss mit verriegelbarem Abflusssiphon gegen Rückstau.

Der Anschluss an den Abwasserkanal wird so ausgeführt, dass keine Hebeanlage für den Waschmaschinenbetrieb erforderlich ist. Sollte der Höhenunterschied dennoch größer sein, dass das Abwasser von der Waschmaschine nicht mehr selbständig über die Rückstauenebene gepumpt werden kann, so wird ein Podest hergestellt.

In der Bodenplatte kommt kein Fußbodenablauf zur Ausführung.



3.3. Heizung

Die zentrale Heizungsanlage für alle Wohneinheiten wird als moderne Warmwasser-Heizungsanlage mit einem gasbetriebenen BHKW im Contracting-Modell ausgeführt.

Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt witterungsgesteuert mit einer elektronischen Steuerung.

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung, Auslegung erfolgt durch den Ausführenden. Die Regelung der Heizung erfolgt mit einer außentemperaturabhängigen elektronischen Steuerung. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

Bei der Ausführung der Fußbodenheizung kommt auf jeder Etage ein Unterputz-Verteilerkasten, inkl. der notwendigen zusätzlichen einfachen Beplankung der rückseitigen Innenwand mit Gipskarton, zum Einsatz.

Die Warmwasserversorgung erfolgt durch die Übergabestation mit Plattenwärmetauscher.

Zusätzlich zur Fußbodenheizung kommt im Bad ein Handtuchwärmekörper zur Ausführung, der über die Fußbodenheizung angefahren ist.

3.4. Elektroinstallation

Zählerschrank einschl. Sicherungen im Kellergeschoss. Verlegung der Leitungen im Keller teilweise als sichtbare Installation, in den Wohnräumen direkt als Kabel in die Wand eingeschlizt.

Die Verlegung erfolgt mit in den Decken eingelegtem Kabel oder als Verlegung auf der Rohdecke.

Schalter und Steckdosen in weiß in der Preisklasse des JUNG AS 500.

Die Elektro - Ausstattung entspricht exakt den nachfolgend raumweise beschriebenen Installationen und kann von Richtlinien, Normen und Empfehlungen abweichen.

3. TECHNIK UND AUSSTATTUNG

Die Elektro - Ausstattung kann abweichend sein von den Installationszonen nach DIN 18015.

Die Elektrodosen und Auslässe werden senkrecht von unten angefahren.

Mikrowelle, Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine und Trockner werden separat abgesichert.

Rauchmelder als nicht vernetzte, Einzelbatterie betriebene Rauchmelder. Stückzahl nach Vorschrift.

Leuchtmittel und Leuchtkörper gehören nicht zum Lieferumfang.

Telefon, Medientechnik, Fernsehen
Es wird eine Glasfaserversorgung via LWL (Lichtwellenleiter) bis in die Keller der Stadthäuser hergestellt.

Fernsehversorgung
Leerrohrsystem für Kabelfernsehen mit Verkabelung und Anschluss im Wohnzimmer. Die Anschluss- und Nutzungsgebühren gehören nicht zum Lieferumfang.

Telefon, Medientechnik:
Fertiginstallierte Datendose RJ45 mit CAT 7 Verkabelung an der nachfolgend festgelegten Stelle.
Das Datenkabel endet ohne Steckverbindung und ohne Patchfeld im Keller. Das Auflegen der jeweiligen Anschlüsse erfolgt durch den Erwerber.

UG Flur

1 Anschluss für Deckenauslass mit Wechselschalter an der Eingangstüre
1 Wechselschalter im Bereich der Zwischentreppe

UG Treppe

1 Anschluss für Deckenauslass Flur
1 Schalter für die Treppenhausbeleuchtung
1 Steckdose unter Schalter

UG Keller

1 Deckenauslass im Keller mit Schalter
1 Steckdose für die Waschmaschine
1 Steckdose für Trockner
1 Steckdose unter Schalter
1 Schalter für Treppenhaus-Beleuchtung mit Deckenauslass im KG-Flur

EG Eingang

1 Klingeltaster inkl. Gong
1 Anschluss für Außenleuchte mit Schalter "Ein/Aus" im Windfang

Ihr Plus

Wärme, Wasser, Strom...
Ihre gesamte Haustechnik auf den aktuellen Stand.

NEUBAU STADTHÄUSER
Wohnquartier am Tabakschopf in
Weingarten, Ringstraße
Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

3. TECHNIK UND AUSSTATTUNG

EG Gäste WC

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose unter Schalter

EG Diele

- 1 Wechselschaltung für Diele/Flur
- 1 Schalter Treppenhaus
- 1 Anschluss Deckenauslass Diele
- 1 Steckdose
- 1 Gong für Klingel

EG Kochen

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 1 Herdanschluss
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Anschluss für Mikrowelle
- 1 Anschluss Spülmaschine
- 1 Anschluss Kühlschrank
- 2 Doppelsteckdosen Arbeitsplatte

EG Essbereich

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 1 Doppelsteckdose

EG Wohnen

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 1 Antennenanschluss für Fernsehen
- 1 Doppelsteckdose Fernsehen/Radio
- 1 Doppelsteckdose
- 1 CAT 7 Kabel mit Netzwerkdose

EG Terrasse

- 1 Außensteckdose mit Schalter innen
- 1 Wandauslass mit Schalter innen

OG Flur

- 1 Anschluss für Deckenauslass Flur
- 1 Schalter für die Treppenhausbeleuchtung

OG Kind 1

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 3 Steckdosen
- 1 Leerrohr für Telefon oder Fernsehen

OG Kind 2

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Schalter
- 3 Steckdosen
- 1 Leerrohr für Telefon oder Fernsehen

OG Schlafen

- 1 Anschluss für Deckenauslass mit Wechselschalter an der Türe
- 1 Wechselschalter über Bett für Deckenauslass

3. TECHNIK UND AUSSTATTUNG

- 1 Steckdosen an der Türe
- 1 Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Leerrohr für Telefon oder Fernsehen

OG Bad

- 1 Anschluss für Wandleuchte und Deckenauslass mit Schalter
- 1 Doppelsteckdose beim Spiegel

DG ein Studio

- 2 Anschlüsse für Deckenauslässe mit einem Schalter
- 4 Steckdosen
- 1 Leerrohr für Telefon oder Fernsehen
- 1 Schalter für Treppenhaus
- 1 Anschluss für Wandauslass im Treppenhaus

DG Dachterrasse

- 1 Außensteckdose mit Schalter innen
- 1 Wandauslass mit Schalter innen

NEUBAU STADTHÄUSER
Wohnquartier am Tabakschopf in
Weingarten, Ringstraße
Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

4. AUSSENANLAGE

Hauszugang ca. 1 m breit in grauen, glatten Betonplatten ca. 50 x 50 in der Preisgruppe der Firma Kronimus, Typ Kiesbeton grau. Anzahl der Blockstufen in Strukturbeton nach örtlicher Gegebenheit.

Herstellen des Terrassenbelags ca. 10 m² mit Unterbau mit grauen, glatten Betonplatten ca. 50 x 50 in der Preisgruppe der Firma Kronimus Typ Kiesbeton grau.

Traufplatten als Spritzschutz. Im Bereich der Terrassenplatten und der Zugangstreppe wird kein Spritzschutz ausgeführt.

Im Außenbereich befindliche Pflasterflächen der allgemeinen Zuwege werden als Betonpflaster Format 20 x 10 cm in der Preisgruppe des Kronimus Rechteckpflaster hergestellt. Allgemeine Straßen- und Wegeflächen können je nach Wahl des Ausführenden auch als asphaltierte Flächen ausgeführt werden.

Zur Anpassung an die örtliche Gegebenheit und zur Überwindung von Höhendifferenzen kann die Verlegung des Pflasters mit Gefälle oder der Einbau von Blockstufen in Strukturbeton erforderlich werden. Teilweise erforderliche Mauerscheiben werden als Betonmauerscheiben versetzt.

Die Bepflanzung erfolgt mit Hecken, Sträuchern, Raseneinsaat und Bäumen gemäß der Erdgeschossplanung des Bauantrags. Die Oberfläche wird den Geländeverhältnissen angepasst. Im Bereich der TG Decke erfolgt ein Intensivdachaufbau nach Planung.

An der südlichen Grundstücksgrenze (Getränkehandel) erfolgt auf der Stützmauer die Montage eines feuerverzinkten Doppelstabmattenzauns, Höhe ca. 80cm. Die restlichen Grundstücksgrenzen erhalten keine Einfriedung.



Ihr Plus

Eingebettet in die Natur.
Die Terrasse als zweites Wohnzimmer
und der Garten als Freiraum für Ihre
Familie

NEUBAU STADTHÄUSER
Wohnquartier am Tabakschopf in
Weingarten, Ringstraße
Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

5. AUSSENKANAL

Anschluss der Regenwasser- und Schmutzwasserabläufe an die Anschlussstutzen des örtlichen Kanalnetzes einschl. der erforderlichen Kontrollschächte; die Häuser erhalten gemeinsame Kontrollschächte.

Die Entwässerung erfolgt über gemeinsame Rohrleitungen im Erdreich. Die Entwässerung des Außenbereichs erfolgt durch Versickerung ohne zusätzliche Abläufe und Rinnen.

NEUBAU STADTHÄUSER
Wohnquartier am Tabakschopf in
Weingarten, Ringstraße
Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

6. KFZ STELLUNG/TIEFGARAGE

Rohbau

Der Boden der Tiefgarage wird als geschlossene Bodenplatte aus Stahlbeton hergestellt.

Es erfolgt eine Abdichtung der Bodenplatte mittels einer WU-Konstruktion mit einem Systemgeber entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik und nach Maßgabe des Bodengutachtens.

Die Abdichtung der nicht überbauten Untergeschossdecke erfolgt entweder mittels einer bituminösen Schwarzabdichtung oder einer WU-Konstruktion mit Systemgeber entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Die Tiefgarage erhält Lüftungsschächte. Diese werden als Kunststoffschächte und/oder als Stahlbetonlichtschächte mit verzinktem abhebesicheren Rost ausgeführt. Die Anzahl und Ausführung erfolgt gemäß Planung.

Maler

Die Wände und Decken der Tiefgarage werden nicht verputzt. Die ungedämmten Wandflächen der Tiefgarage werden nicht verputzt und werden mit

Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Die Decken der Tiefgarage werden nach bauphysikalischen Erfordernissen teilweise mit unbehandelten Mineralwolllamellen beklebt. Diese werden nichtdeckend weiß gespritzt.

Die ungedämmte Decke der Tiefgarage wird nicht verputzt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Der Boden und die Rampe der Tiefgarage erhalten eine wartungsbedürftige OS-8 Beschichtung.

Darauf werden entsprechende Markierungen und Stellplatznummerierungen aufgebracht.

Schlosser

Die Tiefgarage erhält ein elektrisch betriebenes Rollgitter innen mit Zugschalter öffnbar.

Je Stellplatz wird ein Funköffner geliefert.

Schlüsselschalter außen als Zugangsmöglichkeit

Lüftung:

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt gemäß technischer Anforderung.

Beleuchtung:

Feuchtraumwannenleuchte

Deckenleuchte mit Steuerung über Bewegungsmelder auf Putz, als Langfeldleuchte in Feuchtraumausführung.



Ihr Plus

Für Liebhaber.
Wir kümmern uns um Ihr Fahrzeug ob mit zwei oder vier Rädern.

NEUBAU STADTHÄUSER
Wohnquartier am Tabakschopf in
Weingarten, Ringstraße
Haus "Style 580" mit Keller und Tiefgarage
Häuser 1 - 12

6. KFZ STELLUNG/TIEFGARAGE

E-Mobilität nach GEIG - Infrastruktur

Die PKW-Stellplätze können später mit einer Elektroladestation / Wallbox käuferseitig ausgerüstet werden. Diese Ladeboxen müssen über ein integriertes Lastmanagement verfügen, über das die Ladeleistung geregelt wird. Eine erforderliche Kabelpritsche, bzw. das Leerrohr vom käuferseitigen Zählerplatz bis zu den Stellplätzen ist enthalten und für die Verlegung der Leitungen vorgerüstet. Kabel, Zähler, Lastmanagement, Switch und Ladeboxen etc. sind nicht enthalten.

7. ALLGEMEINES

Die Häuser werden nach einer ordentlichen Grundreinigung mit Feinreinigung übergeben. Die Haushaltsreinigung erfolgt durch den Erwerber.

Der Einsatz gleichwertiger Fabrikate für einzelne Positionen entsprechend der Baubeschreibung liegt im Ermessen des Bauträges in Verbindung mit der ausführenden Firma.

Bei der Erstellung des Lüftungskonzeptes nach DIN 1946 - 6 (Stand 2019) wird eine Lüftung zum Feuchteschutz mit lüftungstechnischen Maßnahmen mittels freier Lüftung durch ALD (Außenbauteil – Luftdurchlass) nachgewiesen. Andere Lüftungsstufen der DIN 1946 - 6 werden ausdrücklich nicht vereinbart und sind nur durch Fensterlüftung des Nutzers möglich.

Der Brandschutz wird nach Landesbauordnung ausgeführt.

Die Elektro - Ausstattung entspricht exakt den in der Baubeschreibung raumweise beschriebenen Installationen und kann von Richtlinien, Normen und Empfehlungen wie z.B. HEA, RAL oder DIN abweichen.

Bezüglich Schalldämmung gelten ausschließlich die Werte der DIN 4109, Beiblatt 2 „Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz“ als zugesichert und vereinbart. Darüber hinaus werden keine Schallschutzanforderungen vereinbart, insbesondere wird vereinbart, dass innerhalb des Hauses keine Schallschutzanforderungen bestehen.

Für den Umweltschutz und zur Vermeidung von Schäden an Bauteilen, Wegeflächen und Bepflanzungen ist innerhalb des Grundstückes die Verwendung von Tausalz für den Winterdienst unzulässig.

Anlage S

**zur Urkunde des Notar Dr. Jäger in Landau Pfalz vom
08.12.2021**

Stadthäuser 1-5

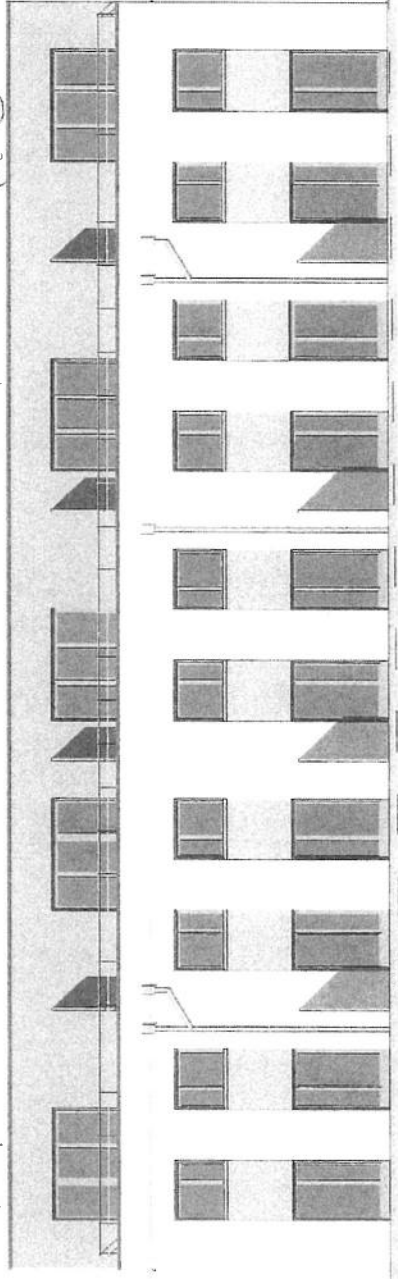
ZH5

ZH4

ZH3

ZH2

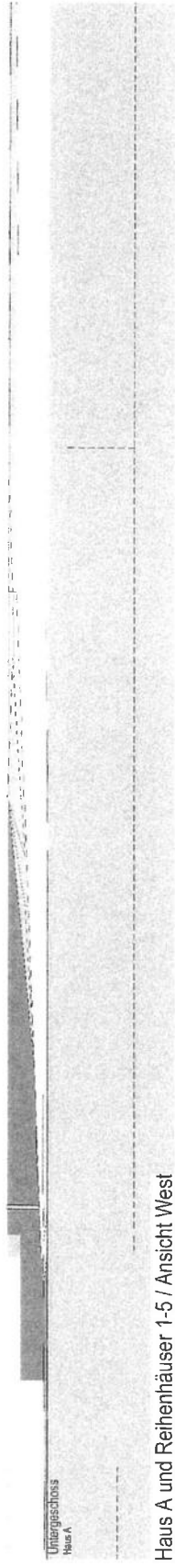
ZH1



ANSICHT ~~OST~~ WEST

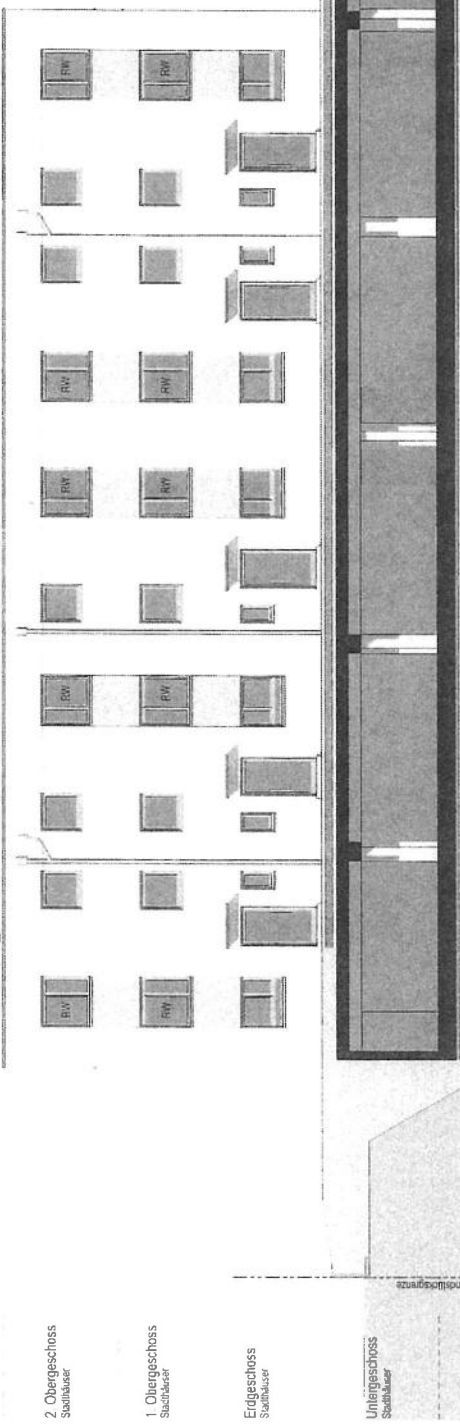
Grundstücksgrenze

Handwritten signature or mark.



Haus A und Reihenhäuser 1-5 / Ansicht West

Stadthäuser 1-5
RH 1 RH 2 RH 3 RH 4 RH 5



Haus A und Reihenhäuser 1-5 / Ansicht Ost

2. Obergeschoss Stadthäuser

1. Obergeschoss Stadthäuser

Erdgeschoss Stadthäuser

Untergeschoss Stadthäuser

Handwritten mark resembling a stylized '2' or '7'.

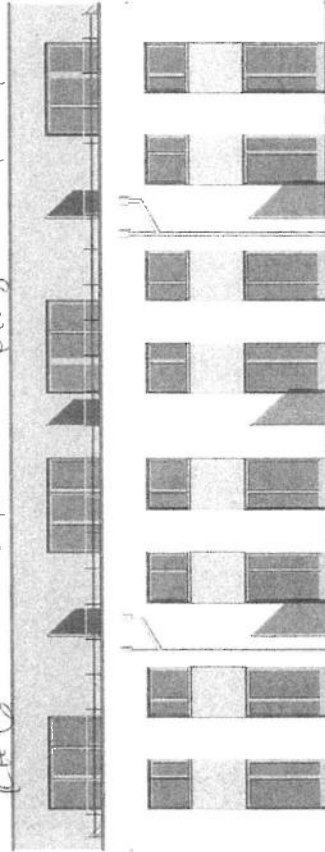
REGENTFALLPROHRE

TRENNWÄNDIG



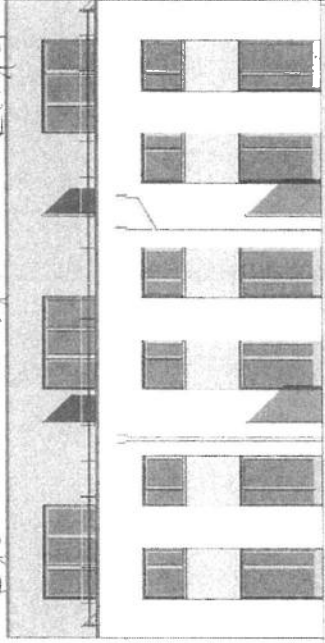
Stadthäuser 6-9

RH6 RH7 RH8 RH9



Stadthäuser 10-12

RH10 RH11 RH12



2 Obergeschoss
Stadthäuser

1 Obergeschoss
Stadthäuser

Erdgeschoss
Stadthäuser

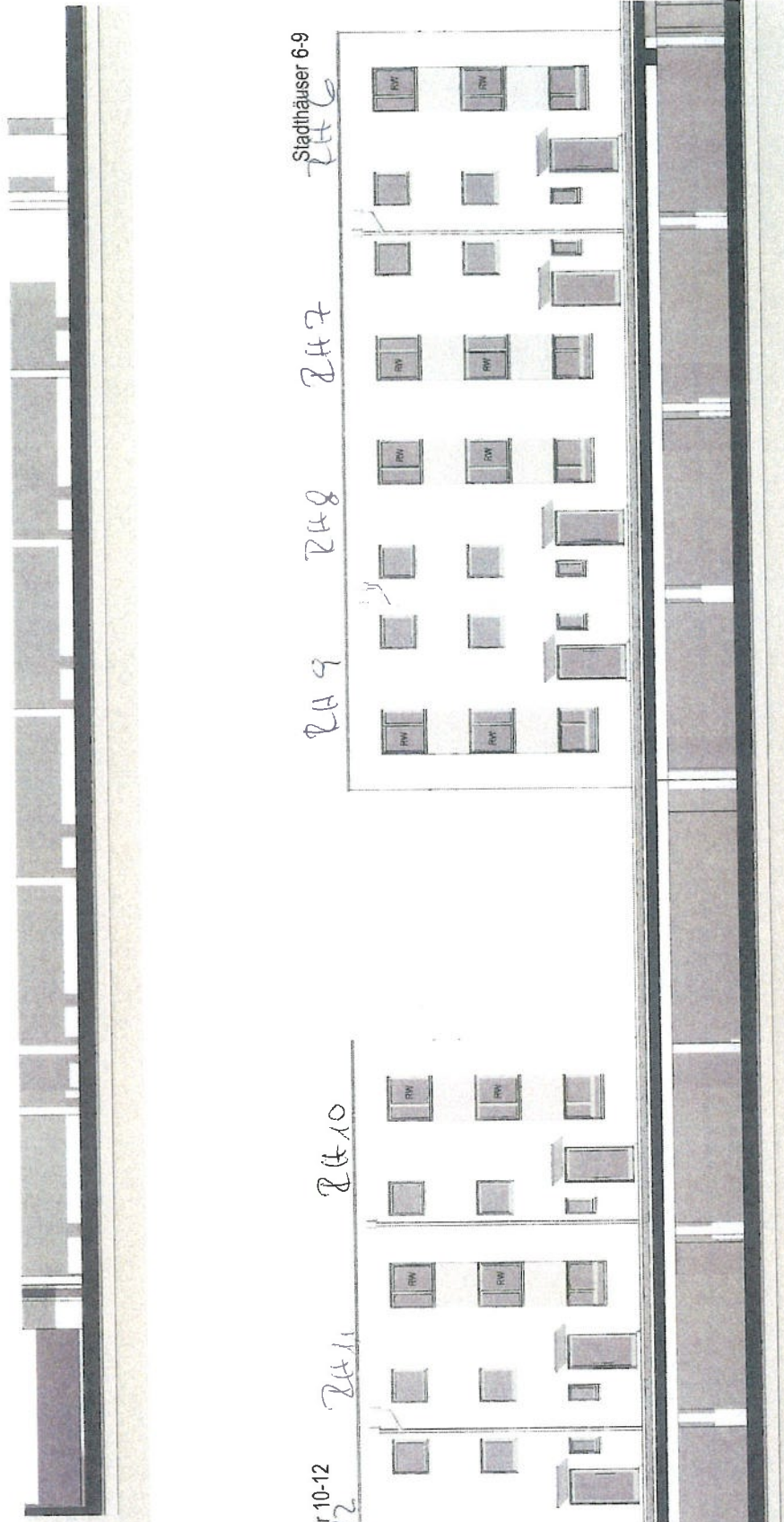
Untergeschoss
Stadthäuser

ANSICHT SÜD



Untergeschoss
Haus A

Haus A und B / Ansicht Süd

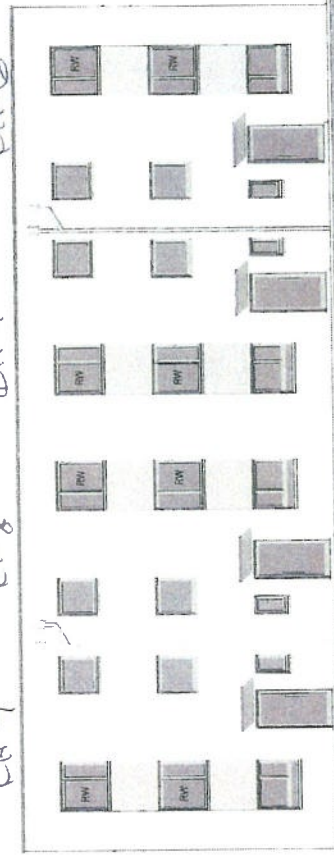


Stadthäuser 6-9

ZH 7

ZH 8

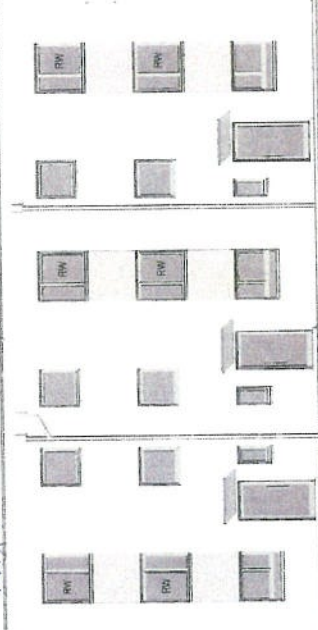
ZH 9



Stadthäuser 10-12

ZH 11

ZH 10



2 Obergeschoss
Stadthäuser

1 Obergeschoss
Stadthäuser

Erdgeschoss
Stadthäuser

Untergeschoss
Stadthäuser

Reihenhäuser / Ansicht Nord

Beglaubigte Abschrift

Notar Dr. Torsten Jäger

UR-Nr. 1806/2021

Vom 04.12.2021

Jä



Verweisungs- und Bezugsurkunde

Heute, am vierten Dezember zweitausendeinundzwanzig

- 04.12.2021 -

erschien vor mir,

Dr. Torsten Jäger

Notar in Landau in der Pfalz

in den Amtsräumen 76829 Landau, Stadthausgasse 5:

Frau Emma Schneider, geboren am 17. September 2000, Angestellte des Notars und dienstansässig an der Amtsstelle, von Person bekannt.

§ 1

Vorbemerkungen

Im Grundbuch des Amtsgerichts Maulbronn

für Weingarten Blatt 6088

ist die TEG Eigenheime GmbH als Alleineigentümer folgenden Grundbesitzes der Gemarkung Weingarten eingetragen, bzw. wird nach Vollzug der Fortführungsmitteilung 2021/12 des Landratsamtes Karlsruhe vom 03.11.2021 Az. ÖBV21-0467 eingetragen:

Flst.Nr. 13367/36, Ringstraße 106, 108, 110 Gebäude- und Freifläche zu 4.893 qm.

Die TEG Eigenheime GmbH beabsichtigt, den vorgenannten Grundbesitz in Wohnungs- und Teileigentum aufzuteilen, auf dem vorgenannten Grundstück insgesamt u.a. 43 Wohnungen samt Kellerräumen, 12 Reihenhäuser und eine Tiefgarage mit insgesamt 89 PKW-Stellplätzen zu errichten und die Einheiten an Käufer im Wege eines Bauträgervertrages zu veräußern. Teil der Aufteilungsurkunde in Wohnungs- und Teileigentum soll auch die Baubeschreibung sein. Auf diese soll in den Bauträgerverträgen verwiesen werden.

Teil dieser Baubeschreibung ist wiederum u.a. auch die Raum- und Flächenangaben, ein Bodengutachten und der Nutzenergielieferungsvertrag.

Es handelt sich um das Wohnquartier am Tabakschopf in Weingarten.

Die Mitverlesung sämtlicher zur Umfangskennzeichnung des Rechtsgeschäfts erforderlichen Informationen im Rahmen der Beurkundung des eigentlichen Vertragswerks würde den zumutbaren zeitlichen Rahmen einer solchen Beurkundungsverhandlung sprengen und die zuhörende Aufmerksamkeit der Beteiligten überfordern. § 13a Abs. 1 Beurkundungsgesetz ermöglicht daher im Rahmen einer Niederschrift die Verweisung auf eine andere notarielle Niederschrift, die nach den Vorschriften über die Beurkundung von Willenserklärungen errichtet worden ist; letztere braucht

bei entsprechendem Verzicht im Rahmen der Haupturkunde nicht erneut vorgelesen und beigefügt zu werden.

Gegenstand der heutigen Niederschrift ist die Auslagerung einiger der verweisungsfähigen, jedoch beurkundungspflichtigen Bestandteile der zu erwartenden rechtsgeschäftlichen Vereinbarung («Haupturkunde»), soweit sie die Umfangskennzeichnung des Hauptgeschäftes betreffen oder soweit in der Haupturkunde auf diese verwiesen wird, durch Anfertigung einer Verweisungsurkunde, die den Voraussetzungen des § 13 a BeurkG genügt. Wegen der Maßgeblichkeit lediglich der Errichtungsform der Verweisungsurkunde ist es nicht erforderlich, dass die in Anwesenheit der Erschienenen verlesenen Bestandteile und Texte selbst Willenserklärungen enthalten. Eine Identität der die Verweisungsurkunde errichtenden Person mit den noch zu bezeichnenden Beteiligten der Haupturkunde ist ebenfalls nicht erforderlich.

§ 2

Abgabe der Erklärungen

Frau Emma Schneider gibt die in den Anlagen:

- Anlage A: Raum- und Flächenangaben
- Anlage B: Nutzenergielieferungsvertrag
- Anlage C: Bodengutachten (Geotechnische Gutachten der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbh & Co. KG vom 19.08.2020, Auftragsnummer 17-0391)

beigefügten Texten enthaltenen, vorgelesenen und zur Identifikation des Umfangs des Hauptgeschäftes erforderlichen Erklärungen in rechtlicher und tatsächlicher Art ab und macht diese damit zum Gegenstand der heutigen, verweisungstauglichen Niederschrift. Auf diese Anlagen wird verwiesen. Soweit in den Anlagen Pläne, Karten, Zeichnungen oder Abbildungen enthalten sind, wird auf diese ebenfalls verwiesen. Sie lagen anstelle des Vorlesens zur Durchsicht vor und wurden von der Beteiligten genehmigt und unterschrieben. Die AVBFernwärmeV wurde lediglich zu Dokumentationszwecken beigefügt.

Ausdrücklich wird klargestellt, dass der rechtsgeschäftliche Kontext der abgegebenen Erklärungen und festgestellten Tatsachen sich aus der jeweiligen Verweisung im Rahmen der Haupturkunde ergeben wird.

§ 3

Schlussbestimmungen

Die Erschienene stellt klar, dass sie für die Richtigkeit der Erklärungsinhalte, die sie sich zu Eigen gemacht hat, keinerlei persönliche Haftung übernimmt. Die Aufnahme dieser Erklärungen in eine notarielle Niederschrift dient der Erleichterung des zu erwartenden Vertragsschlusses im Wege der Verweisung gemäß § 13a Beurkundungsgesetz.

Die TEG Eigenheime GmbH hat sich gegenüber dem amtierenden Notar zur Übernahme der durch diese Beurkundungsverhandlung entstandenen Kosten bereit erklärt; die Erschienene trifft insoweit keine persönliche Haftung.

Der amtierende Notar weist die Beteiligte und die künftigen Beteiligten derjenigen Haupturkunde, in welcher auf die heutige Verweisungsurkunde verwiesen werden wird, darauf hin, dass auch er den Inhalt der Verweisungstexte nicht auf tatsächliche und rechtliche oder wirtschaftliche Korrektheit zu überprüfen vermag und eine Belehrung der Beteiligten insoweit weder möglich noch gefordert oder erwartet war.

Hinsichtlich der Ausfertigung ersucht die Erschienene um die Anfertigung einer beglaubigten Abschrift. Diese ist den Beteiligten der noch anzufertigenden Haupturkunde im Rahmen deren Vorbereitung und zum Zweck der Verweisung während deren Beurkundung zur Verfügung zu stellen. Die Urschrift soll jedoch in der Urkundensammlung des Notars verbleiben.

Vorstehende Niederschrift samt den verlesungspflichtigen textlichen Teilen der Anlagen A, B und C

wurde der Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihr genehmigt und eigenhändig unterschrieben:

E. Schneider





Anlage A

zur Urkunde des Notars Dr. Jäger in Landau/Pfalz vom 04.12.2021

ES

Projektnummer: 2016

Projekt: Wohnquartier am Tabakschopf



Architekten AG - www.ks-architekten.de

BGF und BRI Berechnung gemäß DIN 277

BGF	Haus A		Haus B		Reihenhäuser		Tiefgarage		Gesamt
	BGF R	BGF S	BGF R	BGF S	BGF R	BGF S	BGF R	BGF S	
UG	561,30 m ²		561,30 m ²		764,60 m ²		1.840,20 m ²		3.727,40 m ²
EG	561,30 m ²	48,20 m ²	561,30 m ²	48,20 m ²	764,60 m ²				1.983,60 m ²
1.OG	561,30 m ²	48,20 m ²	561,30 m ²	48,20 m ²	764,60 m ²				1.983,60 m ²
2.OG	561,30 m ²	48,20 m ²	561,30 m ²	48,20 m ²	572,70 m ²	191,90 m ²			1.983,60 m ²
3.OG	420,20 m ²	141,10 m ²	420,40 m ²	140,90 m ²					1.122,60 m ²
Summe	2.665,40 m ²	285,70 m ²	2.665,60 m ²	285,50 m ²	2.866,50 m ²	191,90 m ²	1.840,20 m ²		
Gesamt	2.951,10 m²		2.951,10 m²		3.058,40 m²		1.840,20 m²		10.800,80 m²

BRI	Haus A		Haus B		Reihenhäuser		Tiefgarage		Gesamt
	BRI R	BRI S	BRI R	BRI S	BRI R	BRI S	BRI R	BRI S	
UG	2.030,28 m ³		2.104,88 m ³		2.803,50 m ³		7.084,77 m ³		14.023,42 m ³
EG	1.610,93 m ³	61,21 m ³	1.610,93 m ³	61,21 m ³	2.079,71 m ³				5.424,00 m ³
1.OG	1.610,93 m ³	61,21 m ³	1.610,93 m ³	61,21 m ³	2.110,30 m ³				5.454,59 m ³
2.OG	1.711,97 m ³	61,21 m ³	1.711,97 m ³	61,21 m ³	1.632,20 m ³	211,09 m ³			5.389,64 m ³
3.OG	1.247,99 m ³	141,10 m ³	1.248,59 m ³	140,90 m ³					2.778,58 m ³
Summe	8.212,10 m ³	324,74 m ³	8.287,29 m ³	324,54 m ³	8.625,70 m ³	211,09 m ³	7.084,77 m ³		
Gesamt	8.536,84 m³		8.611,83 m³		8.836,79 m³		7.084,77 m³		33.070,23 m³

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFlV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Stadthäuser

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFlV
Stadthäuser 1-5					
	Stadthaus 01				
		Diele	7,13 m ²	1	7,13 m ²
		Küche	8,55 m ²	1	8,55 m ²
		Terrasse	10,00 m ²	0,5	5,00 m ²
		WC	2,11 m ²	1	2,11 m ²
		Wohnen	31,62 m ²	1	31,62 m ²
		Bad	7,19 m ²	1	7,19 m ²
		Flur	3,47 m ²	1	3,47 m ²
		Kind 1	12,17 m ²	1	12,17 m ²
		Kind 2	10,10 m ²	1	10,10 m ²
		Schlafen	15,60 m ²	1	15,60 m ²
		Flur	0,60 m ²	1	0,60 m ²
		Studio	34,78 m ²	1	34,78 m ²
		Dachterrasse	12,04 m ²	0,5	6,02 m ²
	Stadthaus 01		155,36 m ²		144,34 m ²
	Stadthaus 02				
		Diele	7,13 m ²	1	7,13 m ²
		Küche	8,55 m ²	1	8,55 m ²
		Terrasse	10,00 m ²	0,5	5,00 m ²
		WC	2,11 m ²	1	2,11 m ²
		Wohnen	31,62 m ²	1	31,62 m ²
		Bad	7,19 m ²	1	7,19 m ²
		Flur	3,47 m ²	1	3,47 m ²
		Kind 1	12,17 m ²	1	12,17 m ²
		Kind 2	10,10 m ²	1	10,10 m ²
		Schlafen	15,60 m ²	1	15,60 m ²
		Flur	0,60 m ²	1	0,60 m ²
		Studio	34,78 m ²	1	34,78 m ²
		Dachterrasse	12,73 m ²	0,5	6,37 m ²
	Stadthaus 02		156,05 m ²		144,69 m ²
	Stadthaus 03				
		Diele	7,13 m ²	1	7,13 m ²
		Küche	8,55 m ²	1	8,55 m ²
		Terrasse	10,00 m ²	0,5	5,00 m ²
		WC	2,11 m ²	1	2,11 m ²
		Wohnen	31,62 m ²	1	31,62 m ²
		Bad	7,19 m ²	1	7,19 m ²
		Flur	3,47 m ²	1	3,47 m ²
		Kind 1	12,17 m ²	1	12,17 m ²
		Kind 2	10,10 m ²	1	10,10 m ²
		Schlafen	15,60 m ²	1	15,60 m ²
		Flur	0,60 m ²	1	0,60 m ²
		Studio	34,78 m ²	1	34,78 m ²

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFlV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Stadthäuser

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFlV
		Dachterrasse	12,73 m ²	0,5	6,37 m ²
	Stadthaus 03		156,05 m ²		144,69 m ²
	Stadthaus 04				
		Diele	7,13 m ²	1	7,13 m ²
		Küche	8,55 m ²	1	8,55 m ²
		Terrasse	10,00 m ²	0,5	5,00 m ²
		WC	2,11 m ²	1	2,11 m ²
		Wohnen	31,62 m ²	1	31,62 m ²
		Bad	7,19 m ²	1	7,19 m ²
		Flur	3,47 m ²	1	3,47 m ²
		Kind 1	12,17 m ²	1	12,17 m ²
		Kind 2	10,10 m ²	1	10,10 m ²
		Schlafen	15,60 m ²	1	15,60 m ²
		Flur	0,60 m ²	1	0,60 m ²
		Studio	34,78 m ²	1	34,78 m ²
		Dachterrasse	12,73 m ²	0,5	6,37 m ²
	Stadthaus 04		156,05 m ²		144,69 m ²
	Stadthaus 05				
		Diele	7,13 m ²	1	7,13 m ²
		Küche	8,55 m ²	1	8,55 m ²
		Terrasse	10,00 m ²	0,5	5,00 m ²
		WC	2,11 m ²	1	2,11 m ²
		Wohnen	31,62 m ²	1	31,62 m ²
		Bad	7,19 m ²	1	7,19 m ²
		Flur	3,47 m ²	1	3,47 m ²
		Kind 1	12,17 m ²	1	12,17 m ²
		Kind 2	10,10 m ²	1	10,10 m ²
		Schlafen	15,60 m ²	1	15,60 m ²
		Flur	0,60 m ²	1	0,60 m ²
		Studio	34,78 m ²	1	34,78 m ²
		Dachterrasse	12,04 m ²	0,5	6,02 m ²
	Stadthaus 05		155,36 m ²		144,34 m ²
	Stadthäuser 1-5		778,87 m²		722,74 m²
	Stadthäuser 6-9				
	Stadthaus 06				
		Diele	7,13 m ²	1	7,13 m ²
		Küche	8,55 m ²	1	8,55 m ²
		Terrasse	10,00 m ²	0,5	5,00 m ²
		WC	2,11 m ²	1	2,11 m ²
		Wohnen	31,62 m ²	1	31,62 m ²
		Bad	7,19 m ²	1	7,19 m ²
		Flur	3,47 m ²	1	3,47 m ²
		Kind 1	12,17 m ²	1	12,17 m ²

ES

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Stadthäuser

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFIV
		Kind 2	10,10 m ²	1	10,10 m ²
		Schlafen	15,60 m ²	1	15,60 m ²
		Flur	0,60 m ²	1	0,60 m ²
		Studio	34,78 m ²	1	34,78 m ²
		Dachterrasse	12,04 m ²	0,5	6,02 m ²
	Stadthaus 06		155,36 m ²		144,34 m ²
	Stadthaus 07				
		Diele	7,13 m ²	1	7,13 m ²
		Küche	8,55 m ²	1	8,55 m ²
		Terrasse	10,00 m ²	0,5	5,00 m ²
		WC	2,11 m ²	1	2,11 m ²
		Wohnen	31,62 m ²	1	31,62 m ²
		Bad	7,19 m ²	1	7,19 m ²
		Flur	3,47 m ²	1	3,47 m ²
		Kind 1	12,17 m ²	1	12,17 m ²
		Kind 2	10,10 m ²	1	10,10 m ²
		Schlafen	15,60 m ²	1	15,60 m ²
		Flur	0,60 m ²	1	0,60 m ²
		Studio	34,78 m ²	1	34,78 m ²
		Dachterrasse	12,73 m ²	0,5	6,37 m ²
	Stadthaus 07		156,05 m ²		144,69 m ²
	Stadthaus 08				
		Diele	7,13 m ²	1	7,13 m ²
		Küche	8,55 m ²	1	8,55 m ²
		Terrasse	10,00 m ²	0,5	5,00 m ²
		WC	2,11 m ²	1	2,11 m ²
		Wohnen	31,62 m ²	1	31,62 m ²
		Bad	7,19 m ²	1	7,19 m ²
		Flur	3,47 m ²	1	3,47 m ²
		Kind 1	12,17 m ²	1	12,17 m ²
		Kind 2	10,10 m ²	1	10,10 m ²
		Schlafen	15,60 m ²	1	15,60 m ²
		Flur	0,60 m ²	1	0,60 m ²
		Studio	34,78 m ²	1	34,78 m ²
		Dachterrasse	12,73 m ²	0,5	6,37 m ²
	Stadthaus 08		156,05 m ²		144,69 m ²
	Stadthaus 09				
		Diele	7,13 m ²	1	7,13 m ²
		Küche	8,55 m ²	1	8,55 m ²
		Terrasse	10,00 m ²	0,5	5,00 m ²
		WC	2,11 m ²	1	2,11 m ²
		Wohnen	31,62 m ²	1	31,62 m ²
		Bad	7,19 m ²	1	7,19 m ²

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Stadthäuser

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFIV
		Flur	3,47 m ²	1	3,47 m ²
		Kind 1	12,17 m ²	1	12,17 m ²
		Kind 2	10,10 m ²	1	10,10 m ²
		Schlafen	15,60 m ²	1	15,60 m ²
		Flur	0,60 m ²	1	0,60 m ²
		Studio	34,78 m ²	1	34,78 m ²
		Dachterrasse	12,04 m ²	0,5	6,02 m ²
	Stadthaus 09		155,36 m ²		144,34 m ²
	Stadthäuser 6-9		622,82 m²		578,05 m²
	Stadthäuser 10-12				
	Stadthaus 10	Diele	7,13 m ²	1	7,13 m ²
		Küche	8,55 m ²	1	8,55 m ²
		Terrasse	10,00 m ²	0,5	5,00 m ²
		WC	2,11 m ²	1	2,11 m ²
		Wohnen	31,62 m ²	1	31,62 m ²
		Bad	7,19 m ²	1	7,19 m ²
		Flur	3,47 m ²	1	3,47 m ²
		Kind 1	12,17 m ²	1	12,17 m ²
		Kind 2	10,10 m ²	1	10,10 m ²
		Schlafen	15,60 m ²	1	15,60 m ²
		Flur	0,60 m ²	1	0,60 m ²
		Studio	34,78 m ²	1	34,78 m ²
		Dachterrasse	12,04 m ²	0,5	6,02 m ²
	Stadthaus 10		155,36 m ²		144,34 m ²
	Stadthaus 11	Diele	7,13 m ²	1	7,13 m ²
		Küche	8,55 m ²	1	8,55 m ²
		Terrasse	10,00 m ²	0,5	5,00 m ²
		WC	2,11 m ²	1	2,11 m ²
		Wohnen	31,62 m ²	1	31,62 m ²
		Bad	7,19 m ²	1	7,19 m ²
		Flur	3,47 m ²	1	3,47 m ²
		Kind 1	12,17 m ²	1	12,17 m ²
		Kind 2	10,10 m ²	1	10,10 m ²
		Schlafen	15,60 m ²	1	15,60 m ²
		Flur	0,60 m ²	1	0,60 m ²
		Studio	34,78 m ²	1	34,78 m ²
		Dachterrasse	12,73 m ²	0,5	6,37 m ²
	Stadthaus 11		156,05 m ²		144,69 m ²
	Stadthaus 12	Diele	7,13 m ²	1	7,13 m ²
		Küche	8,55 m ²	1	8,55 m ²

A.S

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Stadthäuser

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFIV
		Terrasse	10,00 m ²	0,5	5,00 m ²
		WC	2,11 m ²	1	2,11 m ²
		Wohnen	31,62 m ²	1	31,62 m ²
		Bad	7,19 m ²	1	7,19 m ²
		Flur	3,47 m ²	1	3,47 m ²
		Kind 1	12,17 m ²	1	12,17 m ²
		Kind 2	10,10 m ²	1	10,10 m ²
		Schlafen	15,60 m ²	1	15,60 m ²
		Flur	0,60 m ²	1	0,60 m ²
		Studio	34,78 m ²	1	34,78 m ²
		Dachterrasse	12,04 m ²	0,5	6,02 m ²
	Stadthaus 12		155,36 m ²		144,34 m ²
	Stadthäuser 10-12		466,77 m²		433,37 m²
Gesamt			1.868,46 m²		1.734,15 m²

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFlV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Geschosswohnungsbauten

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFlV
Haus A					
	W1.1 - FW 3-Zimmer Wohnung				
		Bad	8,05 m ²	1	8,05 m ²
		Terrasse	10,00 m ²	0,25	2,50 m ²
		Zimmer	12,96 m ²	1	12,96 m ²
		Flur	16,22 m ²	1	16,22 m ²
		HWR	2,07 m ²	1	2,07 m ²
		WC	2,37 m ²	1	2,37 m ²
		Zimmer	12,35 m ²	1	12,35 m ²
		Wohnen	26,73 m ²	1	26,73 m ²
	W1.1 - FW 3-Zimmer Wohnung		90,75 m ²		83,25 m ²
	W1.2 - FW 2-Zimmer Wohnung				
		Zimmer	13,45 m ²	1	13,45 m ²
		Bad	5,84 m ²	1	5,84 m ²
		Wohnen	21,85 m ²	1	21,85 m ²
		Terrasse	7,00 m ²	0,25	1,75 m ²
		Diele	9,72 m ²	1	9,72 m ²
	W1.2 - FW 2-Zimmer Wohnung		57,86 m ²		52,61 m ²
	W1.3 - FW 3-Zimmer Wohnung				
		Wohnen	27,73 m ²	1	27,73 m ²
		Zimmer 1	13,78 m ²	1	13,78 m ²
		Bad	6,18 m ²	1	6,18 m ²
		Zimmer 2	12,69 m ²	1	12,69 m ²
		HWR	1,87 m ²	1	1,87 m ²
		WC	1,87 m ²	1	1,87 m ²
		Flur	12,15 m ²	1	12,15 m ²
		Terrasse	8,00 m ²	0,25	2,00 m ²
	W1.3 - FW 3-Zimmer Wohnung		84,27 m ²		78,27 m ²
	W1.4 - FW 3-Zimmer Wohnung				
		Wohnen	27,73 m ²	1	27,73 m ²
		Zimmer 1	13,78 m ²	1	13,78 m ²
		Zimmer 2	12,69 m ²	1	12,69 m ²
		Bad	6,12 m ²	1	6,12 m ²
		HWR	1,87 m ²	1	1,87 m ²
		WC	1,87 m ²	1	1,87 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
		Flur	12,15 m ²	1	12,15 m ²
	W1.4 - FW 3-Zimmer Wohnung		83,70 m ²		78,08 m ²
	W1.5 - FW 2-Zimmer Wohnung				
		Zimmer	13,45 m ²	1	13,45 m ²
		Bad	4,04 m ²	1	4,04 m ²
		Wohnen/Essen/Küc	21,85 m ²	1	21,85 m ²

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFlV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Geschosswohnungsbauten

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFlV
		Balkon	6,24 m ²	0,25	1,56 m ²
		HWR	3,07 m ²	1	3,07 m ²
		Flur	8,50 m ²	1	8,50 m ²
	W1.5 - FW 2-Zimmer Wohnung		57,15 m ²		52,47 m ²
	W1.6 - FW 2-Zimmer Wohnung	Balkon	6,24 m ²	0,25	1,56 m ²
		Wohnen/Essen/Küc	21,85 m ²	1	21,85 m ²
		Bad	5,84 m ²	1	5,84 m ²
		Zimmer	13,45 m ²	1	13,45 m ²
		Flur	9,72 m ²	1	9,72 m ²
	W1.6 - FW 2-Zimmer Wohnung		57,10 m ²		52,42 m ²
	W1.7 - FW 3-Zimmer Wohnung	Wohnen	27,73 m ²	1	27,73 m ²
		Zimmer 1	13,78 m ²	1	13,78 m ²
		Bad	6,18 m ²	1	6,18 m ²
		Zimmer 2	12,69 m ²	1	12,69 m ²
		HWR	1,87 m ²	1	1,87 m ²
		WC	1,87 m ²	1	1,87 m ²
		Flur	12,15 m ²	1	12,15 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
	W1.7 - FW 3-Zimmer Wohnung		83,76 m ²		78,14 m ²
	W1.8 - FW 3-Zimmer Wohnung	Wohnen/Essen/Küc	27,73 m ²	1	27,73 m ²
		Zimmer 1	13,78 m ²	1	13,78 m ²
		Zimmer 2	12,69 m ²	1	12,69 m ²
		Bad	6,12 m ²	1	6,12 m ²
		HWR	1,87 m ²	1	1,87 m ²
		WC	1,87 m ²	1	1,87 m ²
		Flur	12,15 m ²	1	12,15 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
	W1.8 - FW 3-Zimmer Wohnung		83,70 m ²		78,08 m ²
	W1.9 - FW 2-Zimmer Wohnung	Wohnen/Essen/Küc	21,85 m ²	1	21,85 m ²
		Bad	4,04 m ²	1	4,04 m ²
		Zimmer	13,45 m ²	1	13,45 m ²
		Balkon	6,24 m ²	0,25	1,56 m ²
		Flur	8,50 m ²	1	8,50 m ²
		HWR	3,07 m ²	1	3,07 m ²
	W1.9 - FW 2-Zimmer Wohnung		57,15 m ²		52,47 m ²
	W1.10 - FW 2-Zimmer Wohnung	Wohnen/Essen/Küc	21,85 m ²	1	21,85 m ²

← 3

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Geschosswohnungsbauten

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFIV
		Bad	5,84 m ²	1	5,84 m ²
		Zimmer	13,45 m ²	1	13,45 m ²
		Balkon	6,24 m ²	0,25	1,56 m ²
		Flur	9,72 m ²	1	9,72 m ²
	W1.10 - FW 2-Zimmer Wohnung		57,10 m ²		52,42 m ²
	W1.11 - FW 3-Zimmer Wohnung				
		Wohnen/Essen/Küc	27,73 m ²	1	27,73 m ²
		Zimmer 1	13,78 m ²	1	13,78 m ²
		Zimmer 2	12,69 m ²	1	12,69 m ²
		Bad	6,18 m ²	1	6,18 m ²
		HWR	1,87 m ²	1	1,87 m ²
		WC	1,87 m ²	1	1,87 m ²
		Flur	12,15 m ²	1	12,15 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
	W1.11 - FW 3-Zimmer Wohnung		83,76 m ²		78,14 m ²
	W1.12 - FW 2-Zimmer Wohnung				
		Küche	7,90 m ²	1	7,90 m ²
		Wohnen	14,31 m ²	1	14,31 m ²
		Dachterrasse	7,76 m ²	0,25	1,94 m ²
		Bad	3,29 m ²	1	3,29 m ²
		Zimmer 1	12,86 m ²	1	12,86 m ²
		HWR	1,69 m ²	1	1,69 m ²
		Diele	5,21 m ²	1	5,21 m ²
	W1.12 - FW 2-Zimmer Wohnung		53,02 m ²		47,20 m ²
	W1.13 - FW 3-Zimmer Wohnung				
		Dachterrasse	11,03 m ²	0,25	2,76 m ²
		HWR	1,67 m ²	1	1,67 m ²
		WC	1,84 m ²	1	1,84 m ²
		Bad	6,16 m ²	1	6,16 m ²
		Zimmer 1	13,95 m ²	1	13,95 m ²
		Diele	11,48 m ²	1	11,48 m ²
		Wohnen/Essen/Küc	22,09 m ²	1	22,09 m ²
		Zimmer 2	10,51 m ²	1	10,51 m ²
	W1.13 - FW 3-Zimmer Wohnung		78,73 m ²		70,46 m ²
	W1.14 - FW 3-Zimmer Wohnung				
		Wohnen/Essen/Küc	20,55 m ²	1	20,55 m ²
		Zimmer 2	10,58 m ²	1	10,58 m ²
		Bad	6,35 m ²	1	6,35 m ²
		Zimmer 1	12,46 m ²	1	12,46 m ²
		Dachterrasse	11,02 m ²	0,25	2,76 m ²
		Flur	12,58 m ²	1	12,58 m ²
		HWR	2,22 m ²	1	2,22 m ²

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Geschosswohnungsbauten

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFIV
		WC	1,71 m ²	1	1,71 m ²
	W1.14 - FW 3-Zimmer Wohnung		77,47 m ²		69,21 m ²
	W2.1 - 3-Zimmer Wohnung				
		Flur	4,68 m ²	1	4,68 m ²
		Diele	5,99 m ²	1	5,99 m ²
		Wohnen	30,04 m ²	1	30,04 m ²
		HWR	2,14 m ²	1	2,14 m ²
		WC	2,03 m ²	1	2,03 m ²
		Zimmer 1	10,43 m ²	1	10,43 m ²
		Zimmer 2	14,74 m ²	1	14,74 m ²
		Bad	6,46 m ²	1	6,46 m ²
		Terrasse	14,00 m ²	0,25	3,50 m ²
	W2.1 - 3-Zimmer Wohnung		90,51 m ²		80,01 m ²
	W2.2 - 3-Zimmer Wohnung				
		Flur	3,48 m ²	1	3,48 m ²
		HWR	3,43 m ²	1	3,43 m ²
		Wohnen	34,09 m ²	1	34,09 m ²
		WC	2,78 m ²	1	2,78 m ²
		Diele	5,58 m ²	1	5,58 m ²
		Bad	6,56 m ²	1	6,56 m ²
		Zimmer 1	14,20 m ²	1	14,20 m ²
		Zimmer 2	10,39 m ²	1	10,39 m ²
		Terrasse	14,00 m ²	0,25	3,50 m ²
	W2.2 - 3-Zimmer Wohnung		94,51 m ²		84,01 m ²
	W2.3 - 3-Zimmer Wohnung				
		Flur	4,68 m ²	1	4,68 m ²
		Diele	5,99 m ²	1	5,99 m ²
		Wohnen/Essen/Küc	30,04 m ²	1	30,04 m ²
		HWR	2,14 m ²	1	2,14 m ²
		WC	2,03 m ²	1	2,03 m ²
		Zimmer 1	10,43 m ²	1	10,43 m ²
		Zimmer 2	14,74 m ²	1	14,74 m ²
		Bad	6,46 m ²	1	6,46 m ²
		Balkon	8,74 m ²	0,25	2,19 m ²
	W2.3 - 3-Zimmer Wohnung		85,25 m ²		78,70 m ²
	W2.4 - 3-Zimmer Wohnung				
		Flur	3,48 m ²	1	3,48 m ²
		HWR	3,43 m ²	1	3,43 m ²
		Wohnen/Essen/Küc	34,09 m ²	1	34,09 m ²
		WC	2,78 m ²	1	2,78 m ²
		Diele	5,58 m ²	1	5,58 m ²
		Bad	6,56 m ²	1	6,56 m ²

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Geschosswohnungsbauten

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFIV
		Zimmer 1	14,20 m ²	1	14,20 m ²
		Zimmer 2	10,39 m ²	1	10,39 m ²
		Balkon	8,74 m ²	0,25	2,19 m ²
	W2.4 - 3-Zimmer Wohnung		89,25 m ²		82,70 m ²
	W2.5 - 3-Zimmer Wohnung				
		Flur	4,68 m ²	1	4,68 m ²
		Diele	5,99 m ²	1	5,99 m ²
		Wohnen/Essen/Küc	30,04 m ²	1	30,04 m ²
		HWR	2,14 m ²	1	2,14 m ²
		WC	2,03 m ²	1	2,03 m ²
		Zimmer 1	10,43 m ²	1	10,43 m ²
		Zimmer 2	14,74 m ²	1	14,74 m ²
		Bad	6,46 m ²	1	6,46 m ²
		Balkon	8,74 m ²	0,25	2,19 m ²
	W2.5 - 3-Zimmer Wohnung		85,25 m ²		78,70 m ²
	W2.6 - 3-Zimmer Wohnung				
		Flur	3,48 m ²	1	3,48 m ²
		HWR	3,43 m ²	1	3,43 m ²
		Wohnen/Essen/Küc	34,09 m ²	1	34,09 m ²
		WC	2,78 m ²	1	2,78 m ²
		Diele	5,58 m ²	1	5,58 m ²
		Bad	6,56 m ²	1	6,56 m ²
		Zimmer 1	14,20 m ²	1	14,20 m ²
		Zimmer 2	10,40 m ²	1	10,40 m ²
		Balkon	8,74 m ²	0,25	2,19 m ²
	W2.6 - 3-Zimmer Wohnung		89,26 m ²		82,71 m ²
	W2.7 - 3-Zimmer Wohnung				
		Dachterrasse	20,64 m ²	0,25	5,16 m ²
		Wohnen	20,57 m ²	1	20,57 m ²
		Zimmer 1	11,88 m ²	1	11,88 m ²
		Zimmer 2	13,72 m ²	1	13,72 m ²
		Zimmer 3	15,53 m ²	1	15,53 m ²
		Bad	9,37 m ²	1	9,37 m ²
		Flur	9,54 m ²	1	9,54 m ²
		HWR	2,58 m ²	1	2,58 m ²
		WC	2,18 m ²	1	2,18 m ²
		Kochen	8,56 m ²	1	8,56 m ²
		Essen	8,34 m ²	1	8,34 m ²
		Diele	5,10 m ²	1	5,10 m ²
	W2.7 - 3-Zimmer Wohnung		128,01 m ²		112,53 m ²
Haus A			1.667,56 m²		1.522,56 m²
Haus B					

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFlV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Geschosswohnungsbauten

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFlV
	W3.1 - 3-Zimmer Wohnung				
		Zimmer 2	10,77 m ²	1	10,77 m ²
		Zimmer 1	12,64 m ²	1	12,64 m ²
		HWR	3,04 m ²	1	3,04 m ²
		Bad	6,92 m ²	1	6,92 m ²
		WC	2,26 m ²	1	2,26 m ²
		Diele	4,65 m ²	1	4,65 m ²
		Flur	8,28 m ²	1	8,28 m ²
		Wohnen	23,88 m ²	1	23,88 m ²
		Terrasse	11,00 m ²	0,25	2,75 m ²
		Küche	9,57 m ²	1	9,57 m ²
	W3.1 - 3-Zimmer Wohnung				93,01 m ²
	W3.2 - 2-Zimmer Wohnung				
		Bad	5,61 m ²	1	5,61 m ²
		Zimmer	12,42 m ²	1	12,42 m ²
		Wohnen/Essen/Küc	28,92 m ²	1	28,92 m ²
		Terrasse	12,00 m ²	0,25	3,00 m ²
		Flur	4,62 m ²	1	4,62 m ²
	W3.2 - 2-Zimmer Wohnung				63,57 m ²
	W3.3 - 3-Zimmer Wohnung				
		Wohnen/Essen/Küc	25,17 m ²	1	25,17 m ²
		Flur	11,24 m ²	1	11,24 m ²
		WC	1,89 m ²	1	1,89 m ²
		Zimmer 2	12,13 m ²	1	12,13 m ²
		Zimmer 1	13,46 m ²	1	13,46 m ²
		HWR	1,90 m ²	1	1,90 m ²
		Bad	6,15 m ²	1	6,15 m ²
		Terrasse	10,00 m ²	0,25	2,50 m ²
	W3.3 - 3-Zimmer Wohnung				81,94 m ²
	W3.4 - 3-Zimmer Wohnung				
		Zimmer 2	10,77 m ²	1	10,77 m ²
		Zimmer 1	12,64 m ²	1	12,64 m ²
		HWR	3,04 m ²	1	3,04 m ²
		Bad	6,92 m ²	1	6,92 m ²
		WC	2,26 m ²	1	2,26 m ²
		Diele	4,65 m ²	1	4,65 m ²
		Flur	8,28 m ²	1	8,28 m ²
		Wohnen	23,88 m ²	1	23,88 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
		Küche	9,57 m ²	1	9,57 m ²
	W3.4 - 3-Zimmer Wohnung				89,50 m ²
	W3.5 - 2-Zimmer Wohnung				

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Geschosswohnungsbauten

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFIV
		Bad	5,61 m ²	1	5,61 m ²
		Zimmer	12,42 m ²	1	12,42 m ²
		Wohnen/Essen/Küc	33,55 m ²	1	33,55 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
	W3.5 - 2-Zimmer Wohnung		59,07 m ²		53,45 m ²
	W3.6 - 3-Zimmer Wohnung				
		Wohnen	25,17 m ²	1	25,17 m ²
		Diele	11,24 m ²	1	11,24 m ²
		Zimmer 2	12,13 m ²	1	12,13 m ²
		Zimmer 1	13,46 m ²	1	13,46 m ²
		WC	1,89 m ²	1	1,89 m ²
		Bad	6,15 m ²	1	6,15 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
		HWR	1,90 m ²	1	1,90 m ²
	W3.6 - 3-Zimmer Wohnung		79,43 m ²		73,81 m ²
	W3.7 - 3-Zimmer Wohnung				
		Zimmer 2	10,77 m ²	1	10,77 m ²
		Zimmer 1	12,64 m ²	1	12,64 m ²
		HWR	3,04 m ²	1	3,04 m ²
		Bad	6,92 m ²	1	6,92 m ²
		WC	2,26 m ²	1	2,26 m ²
		Diele	4,65 m ²	1	4,65 m ²
		Flur	8,28 m ²	1	8,28 m ²
		Wohnen/Essen	23,88 m ²	1	23,88 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
		Küche	9,57 m ²	1	9,57 m ²
	W3.7 - 3-Zimmer Wohnung		89,50 m ²		83,88 m ²
	W3.8 - 2-Zimmer Wohnung				
		Bad	5,61 m ²	1	5,61 m ²
		Zimmer	12,42 m ²	1	12,42 m ²
		Wohnen/Essen/Küc	33,55 m ²	1	33,55 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
	W3.8 - 2-Zimmer Wohnung		59,07 m ²		53,45 m ²
	W3.9 - 3-Zimmer Wohnung				
		Wohnen/Essen/Küc	25,17 m ²	1	25,17 m ²
		Zimmer 2	12,13 m ²	1	12,13 m ²
		Zimmer 1	13,46 m ²	1	13,46 m ²
		Bad	6,15 m ²	1	6,15 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
		Diele	11,24 m ²	1	11,24 m ²
		WC	1,89 m ²	1	1,89 m ²
		HWR	1,90 m ²	1	1,90 m ²

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Geschosswohnungsbauten

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFIV
	W3.9 - 3-Zimmer Wohnung		79,43 m ²		73,81 m ²
	W3.10 - 2-Zimmer Wohnung				
		Wohnen/Essen/Küc	25,10 m ²	1	25,10 m ²
		Dachterrasse	16,41 m ²	0,25	4,10 m ²
		Bad	8,44 m ²	1	8,44 m ²
		Zimmer	17,77 m ²	1	17,77 m ²
		Flur	3,20 m ²	1	3,20 m ²
		HWR	2,03 m ²	1	2,03 m ²
		Diele	7,52 m ²	1	7,52 m ²
		WC	1,50 m ²	1	1,50 m ²
	W3.10 - 2-Zimmer Wohnung		81,97 m ²		69,66 m ²
	W3.11 - 3-Zimmer Wohnung				
		Wohnen/Essen/Küc	23,12 m ²	1	23,12 m ²
		Dachterrasse	13,54 m ²	0,25	3,39 m ²
		Diele	8,00 m ²	1	8,00 m ²
		WC	2,71 m ²	1	2,71 m ²
		HWR	3,18 m ²	1	3,18 m ²
		Zimmer 2	12,76 m ²	1	12,76 m ²
		Zimmer 1	14,00 m ²	1	14,00 m ²
		Flur	4,78 m ²	1	4,78 m ²
		Bad	6,60 m ²	1	6,60 m ²
	W3.11 - 3-Zimmer Wohnung		88,69 m ²		78,54 m ²
	W4.1 - 3-Zimmer Wohnung				
		Wohnen/Essen/Küc	25,17 m ²	1	25,17 m ²
		Diele	11,24 m ²	1	11,24 m ²
		Zimmer 2	12,13 m ²	1	12,13 m ²
		Zimmer 1	13,46 m ²	1	13,46 m ²
		HWR	1,90 m ²	1	1,90 m ²
		Bad	6,15 m ²	1	6,15 m ²
		WC	1,89 m ²	1	1,89 m ²
		Terrasse	10,00 m ²	0,25	2,50 m ²
	W4.1 - 3-Zimmer Wohnung		81,94 m ²		74,44 m ²
	W4.2 - 2-Zimmer Wohnung				
		Bad	5,61 m ²	1	5,61 m ²
		Zimmer	12,42 m ²	1	12,42 m ²
		Wohnen/Essen/Küc	33,55 m ²	1	33,55 m ²
		Terrasse	12,00 m ²	0,25	3,00 m ²
	W4.2 - 2-Zimmer Wohnung		63,58 m ²		54,58 m ²
	W4.3 - 3-Zimmer Wohnung				
		Zimmer 2	10,77 m ²	1	10,77 m ²
		Zimmer 1	12,64 m ²	1	12,64 m ²

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Geschosswohnungsbauten

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFIV
		HWR	3,04 m ²	1	3,04 m ²
		Bad	6,92 m ²	1	6,92 m ²
		WC	2,26 m ²	1	2,26 m ²
		Diele	4,86 m ²	1	4,86 m ²
		Flur	8,28 m ²	1	8,28 m ²
		Wohnen	23,88 m ²	1	23,88 m ²
		Terrasse	12,00 m ²	0,25	3,00 m ²
		Küche	9,57 m ²	1	9,57 m ²
	W4.3 - 3-Zimmer Wohnung		94,22 m ²		85,22 m ²
	W4.4 - 3-Zimmer Wohnung				
		Wohnen	25,17 m ²	1	25,17 m ²
		Diele	11,24 m ²	1	11,24 m ²
		Zimmer 2	12,13 m ²	1	12,13 m ²
		Zimmer 1	13,46 m ²	1	13,46 m ²
		HWR	1,90 m ²	1	1,90 m ²
		Bad	6,15 m ²	1	6,15 m ²
		WC	1,89 m ²	1	1,89 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
	W4.4 - 3-Zimmer Wohnung		79,43 m ²		73,81 m ²
	W4.5 - 2-Zimmer Wohnung				
		Bad	5,61 m ²	1	5,61 m ²
		Zimmer	12,42 m ²	1	12,42 m ²
		Wohnen	33,55 m ²	1	33,55 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
	W4.5 - 2-Zimmer Wohnung		59,07 m ²		53,45 m ²
	W4.6 - 3-Zimmer Wohnung				
		Zimmer 2	10,77 m ²	1	10,77 m ²
		Zimmer 1	12,64 m ²	1	12,64 m ²
		HWR	3,04 m ²	1	3,04 m ²
		Bad	6,92 m ²	1	6,92 m ²
		WC	2,26 m ²	1	2,26 m ²
		Diele	4,86 m ²	1	4,86 m ²
		Flur	8,28 m ²	1	8,28 m ²
		Wohnen	23,88 m ²	1	23,88 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
		Küche	9,57 m ²	1	9,57 m ²
	W4.6 - 3-Zimmer Wohnung		89,71 m ²		84,09 m ²
	W4.7 - 3-Zimmer Wohnung				
		Wohnen/Essen/Küc	25,17 m ²	1	25,17 m ²
		Diele	11,24 m ²	1	11,24 m ²
		Zimmer 2	12,13 m ²	1	12,13 m ²
		Zimmer 1	13,46 m ²	1	13,46 m ²

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Geschosswohnungsbauten

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFIV
		HWR	1,90 m ²	1	1,90 m ²
		Bad	6,15 m ²	1	6,15 m ²
		WC	1,89 m ²	1	1,89 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
	W4.7 - 3-Zimmer Wohnung		79,43 m ²		73,81 m ²
	W4.8 - 2-Zimmer Wohnung				
		Bad	5,61 m ²	1	5,61 m ²
		Zimmer	12,42 m ²	1	12,42 m ²
		Wohnen/Essen/Küc	33,55 m ²	1	33,55 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
	W4.8 - 2-Zimmer Wohnung		59,07 m ²		53,45 m ²
	W4.9 - 3-Zimmer Wohnung				
		Zimmer 2	10,77 m ²	1	10,77 m ²
		Zimmer 1	12,64 m ²	1	12,64 m ²
		HWR	3,04 m ²	1	3,04 m ²
		Bad	6,92 m ²	1	6,92 m ²
		WC	2,26 m ²	1	2,26 m ²
		Diele	4,86 m ²	1	4,86 m ²
		Flur	8,28 m ²	1	8,28 m ²
		Wohnen/Essen	23,88 m ²	1	23,88 m ²
		Balkon	7,49 m ²	0,25	1,87 m ²
		Küche	9,57 m ²	1	9,57 m ²
	W4.9 - 3-Zimmer Wohnung		89,71 m ²		84,09 m ²
	W4.10 - 3-Zimmer Wohnung				
		Wohnen/Essen/Küc	23,12 m ²	1	23,12 m ²
		Dachterrasse	13,54 m ²	0,25	3,39 m ²
		Zimmer 1	14,00 m ²	1	14,00 m ²
		Zimmer 2	12,76 m ²	1	12,76 m ²
		Bad	6,60 m ²	1	6,60 m ²
		Flur	4,78 m ²	1	4,78 m ²
		Diele	8,00 m ²	1	8,00 m ²
		HWR	3,18 m ²	1	3,18 m ²
		WC	2,71 m ²	1	2,71 m ²
	W4.10 - 3-Zimmer Wohnung		88,69 m ²		78,54 m ²
	W4.11 - 2-Zimmer Wohnung				
		Diele	7,52 m ²	1	7,52 m ²
		Dachterrasse	16,41 m ²	0,25	4,10 m ²
		Wohnen/Essen/Küc	25,10 m ²	1	25,10 m ²
		Bad	8,47 m ²	1	8,47 m ²
		Zimmer	17,77 m ²	1	17,77 m ²
		Flur	3,20 m ²	1	3,20 m ²
		HWR	2,03 m ²	1	2,03 m ²



Projektnummer: 2106
Projekt: Wohnquartier am Tabakshopf

Wohnflächenberechnung gemäß Wohnflächenverordnung 2004 (WoFIV)

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde keine Abzüge für Putz berücksichtigt. Die berechneten Flächen können durch zusätzlich notwendige Schächte oder Tragwerkselemente reduziert werden.

Geschosswohnungsbauten

Gebäude	Wohnung	Raum	Grundfläche	Faktor	Wohnfläche nach WoFIV
Haus B	W4.11 - 2-Zimmer Wohnung	WC	1,53 m ²	1	1,53 m ²
			82,03 m ²		69,72 m ²
			1.732,06 m²		1.569,48 m²
Gesamt			3.399,62 m²		3.092,04 m²

Anlage B

zur Urkunde des Notars Dr. Jäger in Landau/Pfalz vom 04.12.2021

Vertrag

Nutzenergielieferung Invest

Der Kunde will künftig über eine dezentrale Nutzenergieanlage verfügen. Nach diesem Vertrag wird der Energiedienst AG (nachfolgend Dienstleister genannt) die Finanzierung, Errichtung und die kaufmännische und technische Betriebsführung übertragen.

Der Vertrag ist zur Erreichung der Ziele auf eine langfristige Partnerschaft ausgelegt.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die aufgezeigten wirtschaftlichen Vorteile des Versorgungskonzeptes sowie die im Rahmen der Projektentwicklung ausgetauschten Informationen bezüglich Primär- und Nutzenergiepreise auf den zum Zeitpunkt der Projektentwicklung jeweils aktuellen Energiepreisen und Marktbedingungen basieren.

Soweit eine Nutzenergielieferung des Dienstleisters in Form von Wärme an den Kunden erfolgt, finden die Vorschriften der AVBFernwärmeV Anwendung.

1. Kunden- und Anlagedaten

TEG Eigenheime GmbH
Henriette-Obermüller-Straße 27 in 76137 Karlsruhe

Der Kunde erklärt Eigentümer des Grundstücks zu sein.
Sofern das Grundstück im Eigentum mehrerer natürlicher oder juristischer Personen steht, so wird der Vertrag mit allen Eigentümern als Kunden abgeschlossen.

~~Der Kunde ist eine Wohnungseigentümergeinschaft.
Der unterzeichnende Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft erklärt, dass er aufgrund eines gültigen Beschlusses der Wohnungseigentümer den Vertrag abschließt.
Die Beschlussniederschrift ist vorzulegen. Der Dienstleister ist nicht verpflichtet, mit den Vorbereitungen zur Erfüllung seiner in diesem Vertrag übernommenen Pflichten zu beginnen, solange ihm die Beschlussniederschrift nicht vorliegt. Sollte die Beschlussniederschrift trotz Fristsetzung durch den Dienstleister ausbleiben, ist der Dienstleister berechtigt diesen Vertrag ohne weitere Fristsetzung zu kündigen. Bei einer solchen Kündigung steht ihm die vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen zu.~~

*Streichen
Grundst.
7.11.19*

Adresse und Bezeichnung Vertragsgebäude:

Mehrfamilienwohnhäuser A und B sowie Reihenhäuser 1 bis 12
Ringstr. 106-110 in 76356 Weingarten

~~Ein aktueller Grundbuchauszug liegt diesem Vertrag als Anlage bei. Lage und Größe des zu versorgenden Grundstücks ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan.~~

*Streichen
Grundst.
7.11.19*

** Ringstr. 106, 106A, 108, 108A-4
Königsberger Str. 2, 21A, 4, 41A-2, 6, 61A-3*

26

EJ

2. Vertragsbeginn und Laufzeit

Hiermit beauftrage/n ich / wir den Dienstleister mit der Nutzenergielieferung laut der Anlage „Angebot
Preise und Lieferumfang Nutzenergielieferung Invest“ vom 29.11.2021.

gewünschter Vertragsbeginn: 12.24 (Datum). *Bezugshykeit Haus 3*

Die Laufzeit des Vertrages beginnt bei Neuanlagen frühestens ab dem Tag der Inbetriebnahme der Anlage, bei Bestandsanlagen zum Zeitpunkt des vereinbarten Vertragsbeginns. Es wird folgende Vertragslaufzeit vereinbart:

~~10 Jahre nach AVBFernwärmeV~~

~~Der Kunde wünscht nach § 32 AVBFernwärmeV eine Vertragslaufzeit von 10 Jahren. Wird der Vertrag nicht von einer der beiden Seiten mit einer Frist von neun Monaten vor Ablauf der Vertragsdauer gekündigt, so gilt eine Verlängerung um jeweils weitere fünf Jahre als stillschweigend vereinbart.~~

~~Bei einer Vertragslaufzeit von 10 Jahren gilt ausschließlich die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme in der jeweils bei Vertragsschluss gültigen Fassung. Die AVBFernwärmeV ist dem Vertrag in der Anlage beigelegt.~~

*Stärker
genutzt
7a*

Individuell vereinbarte Vertragslaufzeit bis zum 31.1.44 (Datum).

Der Kunde wünscht ausdrücklich eine längere als nach § 32 AVBFernwärmeV vorgesehene Erstvertragslaufzeit. Den Partnern ist die gem. § 32 Abs. 1 AVBFernwärmeV vorgesehene Laufzeit für Wärmeversorgungsverträge von maximal 10 Jahren bekannt. In Anbetracht der Tatsache, dass der Dienstleister für die besonderen Zwecke des Kunden in eine Wärmeerzeugungsanlage investiert, halten die Partner eine 10jährige Laufzeit für nicht angemessen und dem Projekt gerecht werdend. Sie vereinbaren deshalb in Abweichung von § 32 Abs. 1 AVBFernwärmeV und nach ausführlicher Diskussion der möglichen Vertragslaufzeiten und ihrer Auswirkungen auf die Vertragsbedingungen die oben genannte Vertragslaufzeit.

Bei dieser Vertragslaufzeit gelten die Regelungen dieses Vertrages und ergänzend die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme in der jeweils bei Vertragsschluss gültigen Fassung. Der Kunde ist ausdrücklich mit den Abweichungen dieses Vertrages von den Bestimmungen der AVBFernwärmeV einverstanden.

Bei einer von § 32 AVBFernwärmeV abweichenden Erstvertragslaufzeit verlängert sich der Vertrag um weitere 12 Monate falls der Vertrag nicht neun Monate vor Ablauf der Vertragsdauer schriftlich von einem der Vertragsparteien gekündigt wird.

Die AVBFernwärmeV ist dem Vertrag in der Anlage beigelegt.

Der Kunde bestätigt diese Individualvereinbarung mit folgender Unterschrift:

Wassner Lorenz

190 ...

Ort / Datum / Unterschrift

Das Vertragsverhältnis kommt mit schriftlicher Bestätigung vom Dienstleister zustande. Der Auftrag und die allgemeinen Bedingungen sind Grundlage und fester Vertragsbestandteil des Vertrages. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

20

3. Preis

Die Preise und der Lieferumfang ergeben sich aus der Anlage „Angebot Preise und Lieferumfang Nutzenergielieferung Invest“ vom 29.11.2021.

Diese Anlage wird nebst den allgemeinen Geschäftsbedingungen der Nutzwärmelieferung zum Vertragsbestandteil.

4. Planung- und Errichtungsphase

Der Kunde überlässt während der Planungs- und Errichtungsphasen unentgeltlich Flächen für die Baustelleneinrichtungen und Vormontagen sowie die hierfür erforderlichen Betriebsmittel (Baustrom, Wasser etc.).

5. Sonstiges


Die vorgenannten Individualvereinbarungen haben gegenüber den nachstehend aufgeführten Anlagen im Falle von Widersprüchen Vorrang.

Anlagen:


- Angebot Preise und Lieferumfang Nutzenergielieferung Invest
- Allgemeine Geschäftsbedingungen für Nutzenergielieferung und AVBFernwärmeV
- Lageplan
- Anlagenskizze mit Liefer- und Eigentumsgrenzen
- ~~Grundbuchauszug~~
- ~~Dienstbarkeitsmuster~~

*Steckbrief
fertig
Ja/Ne*

VIA 2.12.21
Ort, Datum


Kunde

Rheinfelden, 29.11.2021
Ort, Datum


Energiedienst AG
Schönenbergerstraße 10
79618 Rheinfelden
Diensteleister

2

ES

Angebot Preise und Lieferumfang Nutzenergielieferung Invest

Angebot und Anlage zum Vertrag vom 29.11.2021.

Grundlagen „SystemKraftWerk“ mit NaturEnergie HausStrom

- Kunde:** TEG Eigenheime GmbH
Henriette-Obermüller-Straße 27 in 76137 Karlsruhe
- Gebäude:** Ringstr. 106-110 in 76356 Weingarten
2 Mehrfamilienwohnhäuser, 12 RH, Baujahr 2023
Ca 5.000 m² Wohnfläche
- Nutzung:** 56 Wohneinheiten ca. 110 Bewohner
- Heizung:** BHKW 50 kW elektr. und 100 kW therm., Heizzentrale mit Gasbrennwertkessel 300kW,
Warmwasser zentral mit Pufferspeicher / Frischwasserladestation,
Primärenergiefaktor $f_{PE} \leq 0,4$
- Mind. 55% Wärme aus erneuerbaren Energien, nach Bilanzierungsvorschriften zur EE-Klasse (BEG WG/ BEG NWG)
- Temperaturen:** Fußbodenheizung max. Vorlauftemperatur 35°C, Rücklauf 30°C
Anlage im gesamten Jahr in Betrieb / Bereitschaft* (Außentemperaturgeführt)
*Ausschaltung Heizbetrieb im Sommer auf Kundenwunsch möglich
- Warmwasser mind. 60°C (Austritt Speicher/Frischwasserladestation)*
Zirkulation mind. 16 h am Tag in Betrieb*
Ladung Rücklauf unter 55°C, Ziel durchschnittlich unter 45°C
*individuelle Regelungen unter Beachtung der Verordnungen möglich
- Wärme:** ca. 300.000 kWh Heizung und Warmwasser (Nutzer- und Witterungsabhängig)
- Messung:** eichrechtskonforme Messung Wärme je Erzeuger und Strom Kundenanlage nach EnWG mit einer Summenmessung nach dem Hausanschluss und separaten Messung je WE, Allgemeinversorgung
- Planung:** Energiedienst AG
- Ausführung:** Energiedienst AG mit Dienstleistern
- Bemerkungen:** Versorgung bauseitiges Quartiersstromnetz mit PV- und BHKW-Strom.
Wärmenetz bauseits.
Das Angebot basiert auf den in der Ausgangslage definierten Grundlagen, Änderungen werden vom Bauherr schriftlich mitgeteilt.

Raum – Technikzentrale, PV-Anlage

Bauphase Aufgaben – Voraussetzungen bauseits (Bauherr)

- der Bauherr plant und baut den Technikraum auf eigene Kosten, die Größe und die Aufteilung der Techniken, Hausanschlüsse und Messungen werden mit Energiedienst im Vorfeld abgestimmt
- sämtliche Versorgungs- und Hausanschlüsse stehen im Technikraum zur Verfügung
- die Wärmeleitungen / das Wärmenetz und Hauseinführungen mit Absperr-Armaturen werden bauseits zur Verfügung gestellt (Auslegung auf Heizlast, DUO Rohr mit höchster Dämmstufe)
- für die PV Anlagen wird bauseits zur Verfügung gestellt:
 - für die Ausführungsplanung ein Dachplan mit eingezeichneten Anschlagpunkten / Dachauslässen / Leitungsschacht, die Anschlagpunkte werden im Bedarfsfall in Absprache angepasst
 - DC-Leitungen werden bauseits vom Dach zum Technikraum (Platz für Wechselrichter) und in Absprache mit Energiedienst geplant und gelegt. Material wird zur Verfügung gestellt. Isolationsprüfung muss gemäß üblichem Vorgehen vor Brandschottung durchgeführt werden
 - Kommunikationsleitung (CAT7) zwischen Wechselrichter und Anschlusspunkt DSL im Technikraum)
 - ein Potentialausgleich am jeweiligen Dach
 - ein Zählerplatz für Wandlermessung je Gebäude mit AC Leitung zum Wechselrichter und Liefer-Bezugs-Wandler-Messung am Hausanschluss zum öffentlichen Stromnetz
 - Gerüst bzw. AbsturzsicherungFalls für das Gebäude eine Blitzschutzanlage erforderlich ist, so muss die PV Anlage mit eingebunden werden (für die PV selbst ist kein Blitzschutz erforderlich)
- der Aufbau der Strom Messanlage wird mit EnergieDienst im Vorfeld im Detail abgestimmt
- in der Bauphase werden Bauwasser, Baustrom, Bautoiletten und erforderliche Lagerfläche in Absprache gestellt.
- der Technikraum und die Lagerfläche für Material sind trocken, vor Wassereintritt und vor Diebstahl zu sichern (abschließbare Baustellentüren)
- die beiden Partner definieren jeweils einen verantwortlichen Projektleiter für die Planungs- und Bauphase
- der Bauherr bzw. dessen beauftragter Projektleiter stimmt mit Energiedienst rechtzeitig einen Bauzeitenplan ab, passt diesen gemeinsam falls erforderlich an

ES

Preise und Lieferumfang

Energiedienst investiert, übernimmt die Ersatzinvestitionen, ist Eigentümer, verantwortlicher Betreiber und Lieferant

alle genannten Preise sind netto ohne Mehrwertsteuer (derzeit 19%)

1. Einmalige Leistungen und Kosten

- Konzepterstellung
- Planungskosten Wärme
- Planungskosten Strom „Kundenanlage“
- Förderanträge
- Ausschreibung
- Bauleitung, Abnahme

Kostenbeteiligung 1.000 €

1000,- € Nachlass bei Primärenergiebezug Biogas/Erdgas von Energiedienst für mind. 2 Jahre

2. Pacht für den Technikraum / Gebäude

Zahlung Energiedienst an Kunde (Eigentümer)

Die Grundpacht beträgt 1 € pro Jahr und ist im Grundpreis bereits verrechnet.

3. Lieferung Wärme an den Kunden nach §5 Vertrag AGB Nutzwärmelieferung Invest

Zahlung Kunde an Energiedienst

a.) Arbeitspreis Wärme (AP)

$$AP = PK \times \left\{ \left(\frac{H_s}{H_i} \right) + DLAP \right\} + BG \quad \text{in ct / kWh}$$

PK: Primärenergie Erdgas – Beschaffungskosten in Ct/kWh (Hs)

Hs/Hi: 1,11 Faktor Brennwert / Heizwert bei Erdgas

AWG: garantierter Anlagenwirkungsgrad 0,92

SWG: garantierter Systemwirkungsgrad 0,92

DLAP: Dienstleistungsarbeitspreis 0,5 Ct/kWh

BG: Tatsächliche Mehrkosten erforderlicher Anteil Biogas / Biomethan in € pro Abrechnungsjahr geteilt durch Summe gelieferter Wärmemenge (kWh) x 100 in Ct/kWh

Mehrkosten: Tatsächliche entstandene Beschaffungskosten Biogas abzüglich tatsächlich entstandene Erdgaskosten (jeweils gemittelte Preise über die Menge).

Summe Wärmeproduktion mit 55% aus Erneuerbarer Energie über Biogas/Biomethan nach Bilanzierungsvorschriften zur EE-Klasse (BEG WG/ BEG NWG)

Auf Art der Beschaffung kann bei Anforderung Einfluss genommen werden (Lieferant, Beschaffungszeitpunkt) → transparente Ausweisung gegenüber Vertragspartner / Kunden)

Beispiel AP Berechnung: Bei Kosten für Erdgas von 5 Ct/kWh ergibt sich ein Arbeitspreis Wärme von 7 Ct/kWh.



b.) Grundpreis Wärme GP_0 (für das Lieferjahr 2021)

Grundpreis Bewohner: GP_0 je Monat 2.600,- € (umlegbare Heiz- und Warmwasserkosten)

$$GP_{neu} = GP_0 \times \left\{ 0,30 \times \left(\frac{LK_{i-1}}{LK_0} \right) + 0,7 \times \left(\frac{IK_{i-1}}{IK_0} \right) \right\} \text{ in } \text{€}$$

- GP_{neu} : neuer Grundpreis in €
 GP_0 : Grundpreis im ersten Vertragsjahr
 LK_{i-1} : jeweiliger Jahresindex der Tarifverdienste und Arbeitszeiten – Monatsverdienste ohne Sonderzahlungen - Energieversorger aus den veröffentlichten Daten des Statistischen Bundesamt Wiesbaden des dem Lieferjahr vorangegangenen Jahres. (Tabellen-Code 62221-0001 WZ08-35)
 LK_0 : Anfangswert des Index Tarifverdienste und Arbeitszeiten
2020 = (noch nicht bekannt), informativ: 2019 = 109,2 Basisjahr 2015 = 100
 IK_{i-1} : jeweiliger Jahresindex der Erzeugerpreise für gewerbliche Produkte aus den veröffentlichten Daten des Statistischen Bundesamt Wiesbaden des dem Lieferjahr vorangegangenen Jahres. (Tabellen-Code 61241-0001)
 IK_0 : Anfangswert des Index Erzeugerpreise für gewerbliche Produkte
2020 = (noch nicht bekannt), informativ: 2019 = 104,8 Basisjahr 2015 = 100

Der Grund- und Dienstleistungsarbeitspreis wird jährlich an die Entwicklung von Lohn und Erzeugerpreisen angepasst.

4. Verbundbaustein Eigenstromvermarktung NaturEnergie HausStrom

Vorrangig wird der im Haus dezentral produzierte Strom an Bewohner / Gewerbebetriebe in der Kundenanlage geliefert / verteilt.

Der Reststrombezug erfolgt über das Produkt NaturEnergie12 von Energiedienst.

- a.) 10% Nachlass* auf den Arbeitspreis Strom für im Haus produzierte und verbrauchte Menge
- b.) 10% Nachlass auf den Grundpreis*

*Referenzpreis Strompreis Naturenergie 12 von Energiedienst, jeweiliger Preisstand zum 1.12 für das Folgejahr (aktuell 24,91 Ct/kWh und 8 € je Monat)

Die Bewohner erzielen dadurch eine Einsparung von ca. 30 – 70 € im Jahr (je nach Verbrauch).

Es erfolgt auf freiwilliger Basis mit jedem Kunden ein individueller Stromliefervertrag mit einer maximalen Laufzeit von 24 Monaten.

5. Verbundbaustein Garantiewartung

EnergieDienst ist verantwortlich für Wartung, Störungsbeseitigung, Instandhaltung und falls erforderlich für Ersatzinvestitionen.

- für bereits bestehende Anlagenteile (vom Kunden übernommen) reduziert sich der Betrag auf max. 500 € je Kalenderjahr

6. Verbundbaustein Verfügbarkeitsgarantie

Bei längerem Ausfall der Wärmeerzeugung stellt EnergieDienst eine mobile Heizzentrale.

7. Verbundbaustein PV-Anlage

Auf den Dächern der Mehrfamilienwohnhäuser A+B wird von Energiedienst je eine PV-Anlage mit einer Ost-West Ausrichtung installiert (ca. 25 kWp je Gebäude).

8. Wahlbausteine

E-Mobilität / Ladeinfrastruktur mit Lademanagement und Abrechnung

Wallbox mit 2x11 kW oder 1x 22 kW mit Ladechip je Ladepunkt zum internen und öffentlichen Laden berechtigt. Monatliche Abrechnung des Ladechips.

Jede Wallbox inklusive integriertem Lade-Management - für Wohnanlagen erforderlich.

Einmalige Kostenbeteiligung für Planung, Installation und Schulung 500,- € je Ladepunkt

Individueller Vertrag je Ladepunkt

Gewünschte Anzahl an Ladepunkten: _____ (Stück)

Es erfolgt ein separater Vertrag je Ladepunkt.

Aktueller Grundpreis: 25,- €

Laufzeit: 8 Jahre

Bautrocknung – Anmeldung mindestens 6 Monate vorher

Voraussetzungen:

- Bauablauf muss die Bereitstellung durch die Heizzentrale ermöglichen (Montage möglich, wenn Zugänge und Heizraum fertiggestellt, Raum trocken und vor Wassereintritt geschützt, Versorgungsleitungen wie Strom, Gas, Wasser, Abwasser vorhanden und bereit zur Nutzung
- Fester Stromanschluss mit eigener Absicherung, ein Betrieb über einen Baustromverteiler mit FI ist nicht möglich
- Wärmenetz bis zu entsprechendem Gebäude muss errichtet und funktionsbereit sein, nicht benötigte Abgänge zu anderen Gebäuden abgesperrt sein
- Heizleistung und Vorlauftemperatur maximal mit den zur Wärmeversorgung der Gebäude notwendigen Dimensionen
- Wärme wird durch Heizzentrale zur Verfügung gestellt (kein HotMobil)



E.S

Wichtig: Zu beachten bei der Bautrocknung:

- Heizung muss vor Unterbrechung der Stromversorgung ausgeschaltet werden (Schäden am Heizkessel bei Vollast durch unkontrollierte Abschaltung – Haftung Bauträger), Risiko Baustrom, Elektroarbeiten!
- Keine Abwicklung von Bautrocknungsprogrammen oder Erstellung von Aufwärmprotokollen
- Keine Übernahme von Schäden bei der Bautrocknung, durch Verzögerungen durch einen Ausfall / technischen Störung der Wärmeerzeugung
- Ohne bauseitigen DSL Anschluss keine Online Überwachung der Funktion, die Überwachung der Trocknungsfunktion ist generell bauseits

Abrechnung Wärme entsprechend Wärmemenge und Wärmepreis.
Berechnung Zusatzaufwand von Serviceeinsätzen nicht eigens verschuldeter Störungen werden nach Aufwand in Rechnung gestellt.

Primärenergie Erdgas

günstige Bündelbeschaffung, transparent nachvollziehbar, Verteilung auf zwei feste Einkaufszeitpunkte im Jahr
5,00 € je Monat

Informativ: aktueller Preis bei ca. 5,0 Ct/kWh

Alternativ: Der Kunde gibt den Lieferant und das gewünschte Preissystem vor.

9. Vertragslaufzeiten und Einrichtungskosten (Angabe im Vertrag erforderlich)

Die Nutzenergielieferung Invest basiert auf einer langfristigen und partnerschaftlichen Zusammenarbeit. Die eingesetzten Technologien werden auf eine durchschnittliche Lebensdauer von 20 bis 25 Jahre ausgelegt.

Die genannten Konditionen gelten bei Zusammenarbeit von mindestens 20 Jahren. Bei einer Laufzeit unter 20 Jahren werden zu den in Punkt 1 genannten Kosten zusätzliche Einrichtungskosten erhoben.

Mindestvertragslaufzeit	10 Jahre	190.000 € einmalig*
-------------------------	----------	---------------------

alternativ zum Beispiel:

Individuelle Vertragslaufzeit	15 Jahre	95.000 € einmalig
Individuelle Vertragslaufzeit	20 Jahre	Einrichtungskosten entfallen

*eine Sonderkündigung ist nach 10 Jahren erstmals möglich – die Einrichtungskosten werden nachberechnet mit einem Zinssatz pro Jahr von 4,7%

10. Allgemeine Informationen

Alle genannten Preise (ohne Angaben) sind netto ohne Mehrwertsteuer.

Preisgleitklausel bei den Dienstleistungsentgelten und Investitionen nach dem Lohn- und Investitionsgüterindex (siehe AGB) und bei HausStrom nach dem Sonderprodukt NaturEnergie 12.

Technische Voraussetzungen: Ihre kundeneigene Stromzähleranlage entspricht den erforderlichen technischen Anschlussbedingungen (TAB). Die Messung der Wärme für Warmwasser und Heizkosten erfolgt getrennt und entspricht der Heizkostenverordnung.

11. Annahme des Angebotes und Auftrag Nutzenergielieferung Invest

Bitte wählen Sie oben die gewünschten Bausteine durch ankreuzen aus, streichen Sie nicht gewünschte Leistungen durch, der Vertrag kommt durch die Annahme des Dienstleisters zustande (gegengezeichnet)

VK 2-12.21
Ort, Datum

Rheinfelden, 29.11.2021
Ort, Datum

TEG Eigenheim
Kunde

Energiedienst
Dienstleister
Energiedienst AG
Schönenbergerstraße
79618 Rheinfelden

Über Ihren Auftrag und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit freuen wir uns.

Haben Sie Fragen? Bitte rufen Sie Ingbert Groll an: 07623 92 3398 – Danke.

21

ES

Leistungen Nutzenergielieferung Invest

Verbund Bausteine Nutzenergielieferung Invest

- Lieferung Nutzenergie Wärme (für Heizung und Warmwasser)
- Investition und spätere erforderliche Ersatz-Investitionen
- erstellen und kontrollieren erforderlicher Nachweise für Zuschüsse, gesetzliche und sonstige Meldungsverfahren
- Wartung und Instandhaltung der Anlage
- 24 h Störungsdienst
- Monitoring der Erzeugungsanlage und der angeschlossenen Verteilsysteme
- Technische Anlagensteuerung und Optimierung

Der Raum für die Anlage wird vom Kunden zur Verfügung gestellt. Die Anlage ist Eigentum von Energiedienst. Anlagengrenze ist falls nichts anderes vereinbart der Anschluss zum Kamin innerhalb des Anlagenraums, die Absperrhähne beim bzw. unmittelbar nach dem Heizkreisverteiler und die Absperrhähne von Warmwasser / Zirkulation unmittelbar nach der Frischwasserladestation bzw. Warmwasserspeicher.

Verbundbaustein Garantiewartung

- Der Dienstleister versichert den Ausfall von Anlagenkomponenten und ersetzt oder repariert diese auf eigene Kosten.
- Alle Material-, Personal-, Wartungs- und Instandsetzungskosten sind enthalten

Verbundbaustein kaufmännische Erzeugungsoptimierung NaturEnergie HausStrom

- Stromdirektvermarktung des BHKW / PV Stroms in der „Kundenanlage“ im Quartier, die Stromlieferung erfolgt vom Betreiber an die Bewohner in den Gebäuden, eine Teilnahme der Bewohner erfolgt auf freiwilliger und vertraglicher Basis
- Konzept „Kundenanlage“, Unterstützung bei der Realisierung
- Vertragsunterlagen für Mieter und Eigentümer
- Konzept Strompreissystem und möglicher Preisanpassungen
- Reststromlieferung mit dem Produkt NaturEnergie12 von Energiedienst aus regenerativer heimischer Produktion
- erforderliche Wechselprozesse für Neukunden durchführen
- erforderliche Wechselprozesse bei „Kündigungen“ anstoßen
- ablesen, messen und abrechnen der einzelnen Abnahmestellen

Verbundbaustein Verfügbarkeitsgarantie

Bei einem Totalausfall von Anlagenkomponenten in der Heizungszentrale richtet Energiedienst innerhalb von 12 bis 24 Stunden nach Anforderung eine provisorische Wärmeversorgung ein. Sämtliche Kosten für die Anlieferung, den Anschluss, die Miete und die Mehrkosten für den Betrieb sind in den ersten vier Wochen (28 Tage) enthalten.

Erforderliche Leistungen des Kunden:

- Zugang und ebener Stellplatz für Anhänger in der Nähe der Zentrale*
- Zugangsmöglichkeit für Anschlussleistungen in den Heizraum
- 1 Frischwasseranschluss*
- 1 Cekonsteckdose 400 V / 16 A*
- 2" Aussengewinde für Vor- und Rücklauf im Heizraum mit Absperrhahn*

*max. 30 m vom Stellplatz entfernt, Anlieferung des Anhängers erfolgt mit LKW

Wahlbaustein Primärenergiebeschaffung

- Verantwortung für erforderliche Qualität
- Verantwortung für zeitgenaue Lieferung
- Einkauf über Rahmenvereinbarungen (Bündelung, günstige Konditionen, transparente Preise)

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Nutz- und Wärmelieferungsverträge

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Der Dienstleister betreibt auf dem Grundstück bzw. im Gebäude des Kunden Nutzenergieerzeugungsanlagen, die je nach Vereinbarung Wärme-, Strom- Kälte oder andere Nutzenergie produzieren. Der Dienstleister übernimmt den Einbau einer neuen Heizungsanlage auf seine Kosten und sorgt während der gesamten Vertragslaufzeit für die kaufmännische und technische Betriebsführung. Die Art der Nutzenergie und die Lieferbedingungen werden vom Kunden auf Grundlage der Beratung festgelegt.

1.1 Die Nutzenergieerzeugungsanlage verbleibt über die gesamte Vertragslaufzeit im Eigentum des Dienstleisters. Die Energieerzeugungsanlage wird gem. § 95 I BGB nur zu einem vorübergehenden Zweck für die Dauer dieses Vertrages mit dem Grundstück verbunden und ist kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Dies gilt auch für zukünftige Einrichtungen und Zubehör, welches mit der Energieerzeugungsanlage im Vertragsobjekt errichtet oder mit dem Grundstück verbunden wird. Sie wird zudem durch Eigentumsmarken begrenzt. Zudem wird zu Lasten des belieferten Grundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit/Grunddienstbarkeit zugunsten des Dienstleisters eingetragen (Siehe § 9). Der Dienstleister entfernt die Heizstation nach der Beendigung des Vertrages aus dem Heizraum. Er ist nicht verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Dem Dienstleister wird vom Kunden gestattet, die vorhandenen Wärmeversorgungsanlagen oder Teile davon auf Kosten des Dienstleisters auszubauen, zu verwerten oder in die neue Heizstation zu integrieren.

1.2 Der Dienstleister wird vom Kunden beauftragt die Anlage so dimensionieren und zu errichten, dass sie auf die Bedürfnisse des Kunden zugeschnitten ist. Für die Richtigkeit der Angaben zur Energiebedarfsermittlung (z.B. Nutzungsart, Bestandsgebäude insbesondere Gebäudefläche und Energie- Brennstoffverbrauch des Vorjahres; Neubauten Wärmebedarfsberechnung und Nutzungsangaben) ist der Kunde verantwortlich. Der Dienstleister steht nicht für eine fehlerhafte Dimensionierung der Anlage ein, wenn diese auf unrichtigen Angaben zur Energiebedarfsermittlung beruht.

§ 2 Pflichten Dienstleister

1. Lieferung, Leistung und Übergabe

Der Dienstleister liefert an den Kunden die vereinbarte Nutzenergie für die vertragsgegenständliche Abnahmestelle zu den Bedingungen des Vertrages und zu den allgemeinen Geschäftsbedingungen für Nutzenergie lieferungsverträge.

Die vereinbarte/n Nutzenergieleistung/en wird nach der Inbetriebnahme vorgehalten. Eine Änderung der Leistungsanforderung bedarf einer besonderen Vereinbarung. Die Verpflichtung, die vereinbarte Heizleistung vorzuhalten, entfällt, soweit und solange der Dienstleister an der Erzeugung, dem Bezug oder der Fortleitung des Wärmeträgers durch höhere Gewalt (Unwetter, Streik, Krieg, u. Ä.) oder sonstige Umstände, deren Beseitigung ihm wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, gehindert ist. Ist der Dienstleister zur Versorgung des Kunden darauf angewiesen, aus dem Netz eines Anderen Einsatzenergien wie z.B. Gas oder Elektrizität zu beziehen, so entfällt seine Verpflichtung, die Heizleistung vorzuhalten, auch dann, wenn die Versorgung aus dem Netz aus einem nicht vom Dienstleister zu vertretenden Grund unterbrochen wird. Die Versorgung kann ferner unterbrochen werden, soweit dies zur Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten erforderlich ist. Über alle bevorstehenden Lieferunterbrechungen von nicht nur kurzer Dauer setzt der Dienstleister den Kunden



umgehend in Kenntnis. Werden dem Kunden die Heizstation betreffende Unregelmäßigkeiten bekannt, so hat er den Dienstleister davon sofort in Kenntnis zu setzen.

Die Wärme wird dem Kunden am Ausgang des/der Wärmemengenzähler/s übergeben (Übergabestation). Die Abgrenzung der technischen Einrichtungen zwischen Kunde und Dienstleister und die Lage der Übergabe sind in einer Skizze dargestellt.

Als Wärmeträger dient Heizwasser. Es darf der Anlage nicht entnommen und nicht verändert werden.

2. Messung

Der Dienstleister installiert zur Messung des Verbrauchs geeignete Messeinrichtungen. Die Messeinrichtungen stehen im Eigentum des Dienstleisters. Der Dienstleister übernimmt die Instandhaltung der Messeinrichtungen. Der Dienstleister kann eine Fernableseeinrichtung installieren.

3. Planung, Finanzierung und behördliche Genehmigungen

Der Dienstleister übernimmt je nach Auftragsumfang die Konzeption, Planung, Finanzierung und Errichtung der Anlage, holt die erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen ein und übernimmt die hierfür anfallenden Gebühren.

4. Wartung und Prüfungen

Der Dienstleister übernimmt die regelmäßige Wartung an der Anlage. Er trägt die Gebühren für gesetzlich vorgeschriebene, regelmäßige wiederkehrende Prüfungen der Anlage (z.B. TÜV, Immissionsschutzmessungen).

5. Instandhaltung, Reparatur und Austausch der Anlage

Der Dienstleister nimmt alle erforderlichen Instandhaltungen und Reparaturleistungen an der Anlage, einschließlich eines während der Vertragslaufzeit technisch notwendigen Austausches der Anlage vor und trägt die hierfür anfallenden Kosten.

6. Störungsdienst

Der Dienstleister überwacht die Anlage mit einem Monitoring System. Er nimmt jederzeit Störmeldungen entgegen und sorgt für eine unverzügliche Störungsbehebung. Bei Störungsmeldungen nach 18 Uhr kann eine Störungsbehebung gegebenenfalls erst am nächsten Tag erfolgen.

7. Demontage

Der Dienstleister sorgt bei Vertragsende für eine Demontage und Entsorgung der in seinem Eigentum stehenden Anlage.

8. Übertragung von Aufgaben

Der Dienstleister kann vertragliche Verpflichtungen durch Dritte durchführen lassen.

9. Betriebsführung

Art und Einzelheiten der Nutzenergieanlage und ihres Betriebes werden von dem Dienstleister festgelegt.

←.)

§ 3 Pflichten des Kunden

1. Abnahmepflicht

Der Kunde verpflichtet sich, die gelieferte Nutzenergie wie z.B. Wärme und ggf. auch Strom während der Vertragslaufzeit ausschließlich durch Bezug vom Dienstleister vollständig abzunehmen. Ergibt sich ein darüber hinausgehender Nutzenergiebedarf, so verpflichtet sich der Kunde, auch diesen beim Dienstleister zu decken, sofern dieser zur Lieferung bereit und in der Lage ist. § 3 Satz 3 AVBFernwärmeV bleibt unberührt.

2. Zahlungsverpflichtung

Der Kunde hat die geschuldete Vergütung zu bezahlen.

Die Dienstleistung wird jährlich abgerechnet. Es sind Teilbeträge in Höhe von 1/12 der voraussichtlichen Jahreskosten am 1. Werktag eines Kalendermonats zu entrichten. Die Höhe der Abschlagszahlungen wird anhand des prognostizierten Jahresverbrauchs vom Dienstleister nach billigem Ermessen festgelegt und ist bis zur Vorlage der folgenden Jahresabrechnung verbindlich.

3. Aufstellraum

3.1 Der Kunde stellt dem Dienstleister im Vertragsobjekt einen geeigneten Aufstellraum zur Verfügung, welcher vom Dienstleister angemietet wird. Der Mietpreis von 1,00 € pro Monat wird mit dem Nutzenergiepreis verrechnet und ist darin als Gutschrift enthalten.

3.2 Der Kunde gewährleistet, dass der Aufstellraum mit den für die Anlage notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom sowie mit Be- und Entlüftung ausgestattet ist und stellt Strom, Frischwasser, Abwasser, aufbereitetes Wasser zum Betrieb der Anlage unentgeltlich zur Verfügung. Der Kunde hält Brandschutzeinrichtungen bzw. -maßnahmen gem. den jeweils geltenden Brandschutzbedingungen vor und übernimmt deren Wartung und Instandhaltung. Der Kunde gewährleistet weiter, dass der Heizraum mit einem Schmutzwassersiel und einem Schornstein ausgestattet ist, die der Dienstleister unentgeltlich nutzen darf.

3.3 Der Kunde ist verpflichtet den Betriebsraum vor dem Zutritt unberechtigter Dritter zu schützen. Der Kunde ist nicht berechtigt selbst oder durch Dritte Veränderungen oder Einwirkungen an der Anlage vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

3.4 Der Kunde hat den Raum in einem Zustand zu erhalten, der einen störungsfreien Betrieb der Anlage ermöglicht.

4. Planung- und Errichtungsphase

Der Kunde überlässt während der Planungs- und Errichtungsphasen unentgeltlich Flächen für die Baustelleneinrichtungen und Vormontagen sowie die hierfür erforderlichen Betriebsmittel (Baustrom, Wasser etc.).

5. Zutrittsrecht

Der Kunde gewährt den mit einem Ausweis versehenen Mitarbeitern oder Beauftragten des Dienstleisters Zutritt zum Grundstück und zur Anlage sowie allen weiteren Räumlichkeiten, soweit dies für die Prüfung, den Betrieb der Anlage und zur Wahrung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag erforderlich ist. Dies gilt auch, wenn der Kunde das Gebäude oder die Räumlichkeiten vermietet.

6. Wärmeverteilung / Verteilung der Nutzenergie in der Kundenanlage

Der Kunde verpflichtet sich die Verteilung in einem Zustand zu halten, die einen störungsfreien Betrieb der Anlage gewährleistet. Insbesondere hat er für die ordnungsgemäße Herstellung und Instandhaltung der gebäudeseitigen Verteilungsanlage jenseits der Übergabestation (Kundenanlage) Sorge zu tragen. Der Kunde hat jegliche Handlungen, die einen störungsfreien Betrieb der Anlage beeinträchtigen zu unterlassen. Bei baulichen Änderungen wird insbesondere die Hydraulik der Wärmeverteilung vom Kunden auf die neuen Bedingungen angepasst.

7. Lieferung Primärenergie

7.1 Der Kunde schließt mit dem Dienstleister eine separate Vereinbarung über die Beschaffung der Primärenergie ab. Darin werden die Laufzeit und die Preise geregelt.

7.2 Alternativ beschafft der Kunde in eigener Verantwortung die Primärenergie zum Betrieb der Anlage bei einem Energielieferanten seiner Wahl und stellt die erforderliche Energiemenge bereit.

Der Kunde handelt die vertraglichen Konditionen mit seinem Energielieferanten in eigener Verantwortung aus und überwacht diese (Laufzeit, Preise, Qualität). Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung entfällt die Leistungspflicht des Dienstleisters.

Der Kunde stellt dem die Dienstleister die Primärenergie in Rechnung. Der Dienstleister kann diese mit der Abrechnung der Nutzenergielieferung verrechnen.

7.2.1 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß der Dienstleister aus Gründen der Abwicklung und aufgrund der Betreibereigenschaft und bestehenden Betreiberpflichten in den abgeschlossenen Vertrag mit dem Energielieferanten zu den gleichen Bedingungen eintreten kann. Der Kunde hat seinerseits alles hierfür Erforderliche zu veranlassen.

8. Energiesteuer

Der Kunde versichert, dass der für die Wärmeerzeugung benötigte Energieträger mit Energiesteuer bereits versteuert ist. Für den Fall, dass die Bereitstellung des Energieträgers vom Hauptzollamt als Lieferung i.S.d. Energiesteuergesetzes angesehen wird, benötigt der Kunde eine Zulassung der Weiterlieferung durch das Hauptzollamt, damit er die auf den Energieträger abzuführende Energiesteuer nicht selbst an das Hauptzollamt abführen muss.

9. Anschlüsse

Die zum Betrieb der Anlage erforderlichen Anschlüsse, Leitungen und die notwendige Strom- und Wasserversorgung werden vom Kunden auf seine Kosten dem Dienstleister bereitgestellt. Er hat dafür zu sorgen, dass die Leitungen so installiert sind, dass die Versorgung nicht ohne Beschädigung von Sicherungseinrichtungen von Dritten unterbrochen werden kann. Die Zuleitungen zur Verteilungsanlage (z.B. bei Wärme für Heizkörper) und die Verteilungsanlage selbst werden vom Kunden bereitgestellt. Der Kunde versichert, dass die zum ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage erforderlichen Anschlüsse, Leitungen und Vorratsspeicher/Tanks so bereitgehalten und unterhalten werden, dass sie den einschlägigen technischen Normen entsprechen. Der Kunde verpflichtet sich, jede Änderung an Anschlüssen, Leitungen und Vorratsspeichern/Tanks, die Einfluss auf den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage haben könnte, nur mit vorheriger Zustimmung des Dienstleisters vorzunehmen. Führen die Änderungen dazu, dass der Dienstleister Veränderungen an der Anlage vornehmen muss, so erstattet der Kunde dem Dienstleister die damit verbundenen Kosten.

Der Dienstleister ist berechtigt, die Anschlüsse, Leitungen und Vorratsspeicher/Tanks des Kunden jederzeit zu überprüfen und die Beseitigung von erkannten Sicherheits- und Funktionsmängeln zu verlangen. Werden Mängel festgestellt, die die Sicherheit gefährden oder erhebliche Störungen erwarten lassen, so ist der Dienstleister berechtigt, den Anschluss oder die Versorgung zu verweigern.

E.S.

10. Meldepflicht

Der Kunde ist verpflichtet sämtliche Störungen, Beschädigungen oder sonstige Mängel unverzüglich mitzuteilen.

11. Versicherungspflicht

Die Parteien vereinbaren, dass die Nutzenergieanlage (z.B. eine Heizanlage oder Blockheizkraftwerk) vom Kunden in seiner Gebäudeversicherung mitversichert wird. Der Kunde erbringt hierüber einen Nachweis durch die Vorlage eines unterzeichneten Versicherungsscheines des Verbandes der Sachversicherer oder eine andere geeignete schriftliche Erklärung des Versicherers und tritt den Anspruch auf Versicherungsleistungen für die Anlage wirksam an den Dienstleister ab. Die Abtretung ist von dem Kunden dem Gebäudeversicherer anzuzeigen.

12. Beschlussniederschrift von Eigentümergemeinschaften

Bei Vertragsabschluss oder wichtigen Änderungen ist die Beschlussniederschrift vorzulegen. Der Dienstleister ist nicht verpflichtet, mit den Vorbereitungen zur Erfüllung seiner in diesem Vertrag übernommenen Pflichten zu beginnen, solange ihm die Beschlussniederschrift nicht vorliegt. Sollte die Beschlussniederschrift trotz Fristsetzung durch den Dienstleister ausbleiben, ist der Dienstleister berechtigt diesen Vertrag ohne weitere Fristsetzung zu kündigen. Bei einer solchen Kündigung steht ihm die vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen zu.

13. Vermietung Vertragsgebäude

Sofern der Kunde das Vertragsgebäude vermietet, bleiben sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag jedoch unberührt. Der Kunde verpflichtet sich ebenfalls sicherzustellen, dass bei einer Vermietung des Gebäudes der Mietvertrag über den Aufstellraum der Nutzenergieanlage bestehen bleibt.

§ 4 Vertragsabschluss, Vertragsbeginn

1. Vertragsabschluss

Der Vertrag kommt durch schriftliche Annahmeerklärung des Dienstleisters zu Stande. Das Recht des Kunden zum Widerruf bleibt hiervon unberührt. Der Kunde wird schriftlich darüber informiert, wenn eine Vertragsannahme seitens des Dienstleisters nicht erfolgt.

2. Vertragsbeginn

Die Vertragsdauer beginnt mit der Inbetriebnahme der Anlage für die Nutzenergielieferung durch den Dienstleister. Die Nutzenergielieferung erfolgt über den vertraglich vereinbarten Zeitraum. Kommt es bei der Durchführung der Arbeiten, die für einen fristgerechten Lieferbeginn erforderlich sind, zu Verzögerungen, die der Dienstleister nicht zu vertreten hat, so verschiebt sich der Lieferbeginn entsprechend.



§ 5 Preisbildung

1. Preissystem

Das Preissystem und die Preise für die Nutzenergielieferung ergeben sich aus dem beauftragten Angebot, welches zum Bestandteil des Vertrages gehört. Sofern nichts anderes im Vertrag / Angebot vereinbart wurde, gelten die hier vereinbarten Preisbestandteile und Preisgleitformeln.

2. Arbeitspreis

Der Arbeitspreis wird mit der abgenommenen Nutzenergiemenge multipliziert und in Rechnung gestellt.

3. Grundpreise

Grundpreise werden in € je Monat angegeben und sind ganzjährig zu entrichten, unabhängig von Liefermengen.

4. Anpassung an die Preisentwicklung

Die Arbeitspreise und Grundpreise werden jährlich zum 01. Januar an die Preisentwicklung von Lohn (Anteil 30%) und Erzeugerpreisen (Anteil 70%) nach folgenden Formeln angepasst:

a) Grundpreis

Die Preisanpassung des Jahresgrundpreises berechnet sich nach folgender Formel:

$$GP = GP_0 * (0,3 * LK/LK_0 + 0,7 * IK/IK_0) \text{ in € je Jahr}$$

GP	der jeweils zur Verrechnung kommende Grundpreis für die Wärmelieferung in €/Jahr
GP ₀	Basisgrundpreis gemäß Vertragsabschluss / Angebot
LK	Jeweiliger Jahresindex der Tarifverdienste gemäß Statistisches Bundesamt, Genesis-Tabellen-Code 62221-0001 „Indizes der Tarifverdienste. Wochenarbeitszeit: Deutschland, Jahre, Wirtschaftszweige“ / Tarifindex „Energieversorgung“ (Genesis-Code WZ08-35), Spalte „Index der tariflichen Monatsverdienste ohne Sonderzahlungen“ des Vorjahres
LK ₀	Durchschnittlicher Indexstand im Jahr 2019, Wert = 109,2 (Basis 2015 = 100,0)
IK	Jeweils gültiger Index der Erzeugerpreise für gewerbliche Produkte gemäß dem Durchschnittswert des vorangegangenen Jahres nach den vom Statistischen Bundesamt in Fachserie 17, Reihe 2, laufende Nr. 1 veröffentlichten Indexziffern.
IK ₀	Index der Erzeugerpreise gemäß IK zum 01.01.2020: 104,8 (durchschnittlicher Wert Kalenderjahr 2019) (IK ₀ = 104,8; Basis 2015 = 100)

E.S.

b) Arbeitspreis

Der Arbeitspreis berechnet sich bei Primärenergiebeschaffung durch den Kunden nach folgender Formel:

$$AP = (PK + DL AP_0 \times (0,3 \cdot LK/LK_0 + 0,7 \cdot IK/IK_0)) / (AWG \times SWG) \quad \text{in Ct/kWh}$$

AP	Arbeitspreis in Ct/kWh für Nutzenergie wie z.B. Wärme, Strom oder Kälte
PK	Kosten für die Beschaffung der Primärenergie, für das jeweilige Abrechnungsjahr in Ct/kWh (siehe auch §3 Ziff. 6)
DL AP ₀	Dienstleistung Basisarbeitspreis gemäß Vertragsabschluss / Angebot
LK	Jeweiliger Jahresindex der Tarifverdienste gemäß Statistisches Bundesamt, Genesis-Tabellen-Code 62221-0001 „Indizes der Tarifverdienste, Wochenarbeitszeit: Deutschland, Jahre, Wirtschaftszweige“ / Tarifindex „Energieversorgung“ (Genesis-Code WZ08-35), Spalte „Index der tariflichen Monatsverdienste ohne Sonderzahlungen“ des Vorjahres
LK ₀	Durchschnittlicher Indexstand im Jahr 2019, Wert = 109,2 (Basis 2015 = 100,0)
IK	Jeweils gültiger Index der Erzeugerpreise für gewerbliche Produkte gemäß dem Durchschnittswert des vorangegangenen Jahres nach den vom Statistischen Bundesamt in Fachserie 17, Reihe 2, laufende Nr. 1 veröffentlichten Indexziffern.
IK ₀	Index der Erzeugerpreise gemäß IK zum 01.01.2020: 104,8 (durchschnittlicher Wert Kalenderjahr 2019) (IK ₀ = 104,8; Basis 2015 = 100)
AWG	Anlagenwirkungsgrad, Faktor für die Effektivität der Erzeugungsanlage, vom Dienstleister garantierter und vertraglich vereinbarter Wert
SWG	Systemwirkungsgrad: Faktor für die Effektivität des Systems im Jahr, vom Dienstleister garantierter und vertraglich vereinbarter Wert

c.) Sonstiges

- Sollte ein vereinbarter Index nicht mehr veröffentlicht werden, werden sich die Parteien auf einen anderen veröffentlichten Index einigen, der an die Stelle des ursprünglich vereinbarten Index tritt. Der andere veröffentlichte Index muss dem ursprünglich vereinbarten Index hinsichtlich Voraussetzungen und Wirkungsweise soweit wie möglich entsprechen.

- Alle zur Ermittlung der Preise erforderlichen Berechnungen werden auf drei Dezimalstellen hinter dem Komma durchgeführt. Die sich ergebenden Preise werden auf zwei Stellen hinter dem Komma kaufmännisch gerundet.



E-S

H

- Die genannten Preise sind soweit nicht anders gekennzeichnet Nettopreise und verstehen sich zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Steuern (Umsatzsteuer bei Abschluss dieses Vertrages 19%, etc.).
- Verändern sich die Kosten der Nutzenergielieferung durch Neueinführung, Wegfall, Erhöhung oder Verminderung der Steuern, Abgaben, Umlagen oder ähnlichen durch Gesetz vorgegebenen Belastungen (z.B. Belastungen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zur Förderung erneuerbarer Energien oder der Stromerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung) oder aufgrund von behördlichen Feststellungen und Auflagen (u.a. aufgrund Emissionshandel mit Umweltzertifikaten), so ist der Dienstleister berechtigt und verpflichtet, eine entsprechende, auch rückwirkende, Anpassung der Preise vorzunehmen. Soweit sich die Änderungen derartiger Belastungen bereits über die Preisänderungsklausel auswirken, tritt auf Grund dieses Absatzes keine Preisänderung über die sich nach der Preisänderungsklausel ergebenden Preise hinaus ein.

§ 6 Vertragsende, Einstellung der Versorgung, fristlose Kündigung

1. Der Vertrag endet durch Kündigung zum Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt. Eine fristlose Kündigung dieses Vertrages ist unter den Voraussetzungen des § 314 BGB möglich. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- ein Vertragspartner den in §§ 2 und 3 aufgeführten Pflichten trotz zweifacher Mahnung nicht nachkommt.
- der Kunde den Bestimmungen dieses Vertrages zuwider handelt.

2. Der Dienstleister ist berechtigt, die Versorgung fristlos einzustellen, wenn der Kunde den allgemeinen Vertragsbedingungen zuwider handelt und die Einstellung erforderlich ist, um

- a) eine unmittelbare Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Anlagen abzuwenden,
- b) den Verbrauch von Nutzenergie unter Umgehung, Beeinflussung oder vor Anbringung der Messeinrichtungen zu verhindern oder
- c) zu gewährleisten, dass Störungen anderer Kunden oder störende Rückwirkungen auf Einrichtungen des Unternehmens oder Dritter ausgeschlossen sind.

3. Bei anderen Zuwiderhandlungen, insbesondere bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung, ist der Dienstleister berechtigt, die Versorgung zwei Wochen nach Androhung einzustellen. Dies gilt nicht, wenn der Kunde darlegt, dass die Folgen der Einstellung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen, und hinreichende Aussicht besteht, dass der Kunde seinen Verpflichtungen nachkommt. Der Dienstleister kann mit der Mahnung zugleich die Einstellung der Versorgung androhen.

4. Der Dienstleister hat die Versorgung unverzüglich wieder aufzunehmen, sobald die Gründe für ihre Einstellung entfallen sind und der Kunde die Kosten der Einstellung und Wiederaufnahme der Versorgung ersetzt hat. Die Kosten können pauschal berechnet werden.

5. Der Dienstleister ist in den Fällen des Absatzes 1 berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen, in den Fällen der Ziffer Nr. 2 a und c jedoch nur, wenn die Voraussetzungen zur Einstellung der Versorgung wiederholt vorliegen. Bei wiederholten Zuwiderhandlungen nach Ziffer 3 ist das Unternehmen zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn sie zwei Wochen vorher angedroht wurde; Ziffer 3 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

6. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 7 Unterbrechungen der Wärmeerzeugung

1. Die Verpflichtung des Dienstleisters zur Nutzenergielieferung wie z.B. Warmwasserzeugung bzw. Warmwasserbereitung ruht, soweit und solange der Dienstleister hieran durch höhere Gewalt oder sonstige Umstände, deren Beseitigung ihr wirtschaftlich nicht zugemutet werden können, gehindert ist. Die Verpflichtung ruht ferner, wenn der Kunde den für den Betrieb der Anlage erforderlichen Brennstoff nicht oder in mangelhafter Qualität zur Verfügung stellt.

2. Die Wärmeerzeugung kann unterbrochen werden, soweit dies zur Vorahme betriebsnotwendiger Arbeiten erforderlich ist oder sofern ein Schaden droht. Der Dienstleister unterrichtet den Kunden frühzeitig über jede beabsichtigte Unterbrechung in der Erzeugung, sofern diese nicht nur von kurzer Dauer (< 1 Stunde) ist.

3. Die Haftung des Dienstleisters bei Unterbrechungen bzw. Unregelmäßigkeiten in der Wärmeerzeugung bzw. Warmwasserbereitung richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen. Die Vorschrift des § 6 AVBFernwärmeV findet analoge Anwendung. Der Dienstleister haftet nicht für Schäden im bzw. am Schornstein des Kunden (z. B. Versottung des Schornsteins).

§ 8 Restwertermittlung der Anlage

Die Vertragspartner vereinbaren, dass im Falle einer Vertragsbeendigung folgende Restwerte in Abhängigkeit der bereits verstrichenen Laufzeit ab Inbetriebnahme der Anlage (zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer) zu bezahlen sind:

Der Restwert ergibt sich aus der Investition und verringert sich nach der Inbetriebnahme alle 12 Monate um 5,0 %. Beispiel:

Nach 12 Monaten	95,0 % der Investition
Nach 24 Monaten	90,0 % der Investition
Nach 36 Monaten	85,0 % der Investition

Zum Aufwand der Investition gehören neben dem Materialeinsatz auch Montagekosten, Planungsleistung, Baubegleitung und Abnahme. Die erforderlichen Nachweise werden von Energiedienst erbracht.

Ersatzbeschaffungen und Aufwendungen größer 500 € pro Jahr werden nach der AfA separat bewertet und zum Restwert addiert.

Im Angebot und Auftrag können ergänzende Restwertermittlungen festgelegt werden.

Im Falle einer vorzeitigen Vertragsbeendigung ist der Kunde verpflichtet den vereinbarten Restwert an den Dienstleister zu bezahlen. Der Zahlungsanspruch beträgt 100% des vereinbarten Restwertes. Mit dem vollständigen Ausgleich des Restwertes gehen die Anlagen ohne weiteres in das Eigentum des Kunden über.



§ 9 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Der Kunde verpflichtet sich, zu Lasten des belieferten Grundstücks eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit/Grunddienstbarkeit zugunsten des Dienstleisters zu diesem Vertrag zu bestellen, die zur Errichtung, zum Betrieb und zur Instandhaltung der Nutzenergieanlage unter Ausschluss des Grundstückseigentümers berechtigt. Der Dienstleister beginnt mit der Installation der von ihm zu errichtenden Anlagen nach Übergabe der formgerechten Bewilligung der Dienstbarkeit. Wird dem Dienstleister nicht innerhalb von vier Wochen nach Vertragsschluss die formgerechte Bewilligung der Dienstbarkeit übergeben, so ist der Dienstleister berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen und Schadenersatz wegen des ihm dadurch entstehenden wirtschaftlichen Schadens zu verlangen. Im Falle einer Beendigung dieses Vertrages veranlasst der Dienstleister die Löschung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

§ 10 Rechtsnachfolge

Jeder Vertragspartner ist berechtigt und verpflichtet mit vorheriger Zustimmung des jeweils anderen Vertragspartners seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen. Der ausscheidende Vertragspartner bleibt dem anderen Partner so lange zur Vertragserfüllung verpflichtet, bis der Rechtsnachfolger dem anderen Vertragspartner die Übernahme der Rechtsnachfolge rechtsverbindlich schriftlich mitgeteilt hat.

Der Kunde verpflichtet sich für den Fall, dass er die aufgeführte(n) Grundstück(e)/Gebäude ganz oder teilweise veräußert oder Dritten überlässt, oder sein Vermögen auf eine andere Person überträgt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die/den Rechtsnachfolger aufzuerlegen und zu übertragen. Übernimmt der Erwerber die Nutzenergieanlage nicht, ist der Dienstleister zur Demontage berechtigt.

§ 11 Weiterleitung an Dritte

Die Nutzenergie wird dem Kunden nur für die Versorgung des in diesem Vertrag genannten Grundstücks zur Verfügung gestellt. Die Weiterleitung zur Versorgung anderer Grundstücke ist mit dem Dienstleister abzustimmen und bedarf dessen schriftlicher Zustimmung.

§ 12 Abrechnung des Betriebsführungsentgeltes

1. Der Kunde erteilt dem Dienstleister eine SEPA Basislastschrift.

Der Dienstleister rechnet die Energiekosten unmittelbar mit dem Kunden ab. Im Falle einer Abrechnung mit den Mietern oder Nutzungsberechtigten, tritt der Eigentümer bei Leerstand des Objektes in den in den zwischen dem bisherigen Mieter und dem Dienstleister bestehenden Wärmelieferungsvertrag für die Dauer des Leerstandes ein.

2. Zur Sicherung der dem Dienstleister gegen den Kunden zustehenden Forderungen tritt der Kunde die ihm gegen die Mieter des versorgten Hauses zustehenden Heizkostenvorauszahlungsansprüche an den Dienstleister ab. Sind die Heizkostenvorauszahlungsansprüche im Mietvertrag nicht betragsmäßig

gesondert ausgewiesen, so tritt der Kunde die ihm gegen die Mieter zustehenden Mietzinszahlungsansprüche an den Dienstleister ab. Der Dienstleister nimmt die Abtretung an. Der Kunde versichert, über diese Ansprüche verfügen zu dürfen und sie noch nicht abgetreten zu haben. Er überlässt dem Dienstleister eine im Bedarfsfalle zu aktualisierende Aufstellung der Mieter und der von ihnen zu zahlenden Mieten. Der Dienstleister verpflichtet sich, alle Ansprüche an den Kunden zurück abzutreten, sobald die Laufzeit dieses Vertrages beendet und alle Ansprüche des Dienstleisters aus diesem befriedigt sind.

Der Kunde zieht die abgetretenen Forderungen solange vom Mieter ein, bis der Dienstleister die Sicherungsabtretung wegen Zahlungsverzuges des Kunden gegenüber den Mietern des Kunden offenlegt.

3. Sollte eine Änderung der Jahresverbrauchskosten von über 5 % zu erwarten sein, so können der Dienstleister oder der Kunde eine angemessene Anpassung der Abschlagszahlungen verlangen.

4. Die Jahresabrechnung ist innerhalb von 6 Monaten nach dem Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraumes vorzulegen. Die Rechnungsbeträge der Jahresabrechnung sind binnen zwei Wochen nach Zugang der Jahresabrechnung auf ein Bankkonto des Dienstleisters zu überweisen. Ergibt sich eine Überzahlung, wird der überzahlte Betrag binnen zwei Wochen an den Kunden zurückgezahlt.

§ 13 Haftung

1. Die Haftung des Dienstleisters bei Versorgungsstörungen im Rahmen der Wärmelieferung richtet sich nach § 6 AVBFernwärmeV in der jeweils gültigen Fassung.

2. Im Übrigen gilt: Der Dienstleister und seine Mitarbeiter sowie ihre Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen haften nicht, es sei denn, es handelt sich um einen Schaden aus der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, oder der Schaden beruht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung dem Dienstleister oder einer ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen. Die Haftung ist ebenso wenig bei schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ausgeschlossen, bei leichter Fahrlässigkeit jedoch der Höhe nach beschränkt auf die bei Vertragsschluss vorhersehbaren vertragstypischen Schäden. Schließlich ist die Haftung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit der Dienstleister eine Beschaffenheitsgarantie abgegeben oder den Mangel arglistig verschwiegen hat. Die Vorschriften des Produkthaftungsgesetzes bleiben unberührt.

3. Der Dienstleister haftet nicht für Schäden im bzw. am Schornstein des Kunden (z. B. Versottung des Schornsteins).

4. Der Kunde haftet bei Verletzung seiner vertraglichen Verpflichtungen für sämtliche Schäden einschließlich der verursachten Mehrkosten für Instandsetzung, Wartung und Störungsbeseitigung.

§ 14 Aufrechnung

Gegen Ansprüche des Dienstleisters kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenansprüchen aufgerechnet werden.

§ 15 Datenänderungen und Datenschutz

1. Der Kunde teilt dem Dienstleister alle Änderungen von anlagen- und personenbezogenen Daten, die für die Vertragsabwicklung wesentlich sind, unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats schriftlich (auch per E-Mail) mit.

2. Der Dienstleister behandelt alle Anlagen und personenbezogenen Daten, über die sie im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses Kenntnis erlangt, vertraulich und unter strikter Einhaltung der Vorgaben der Datenschutzgesetze.

§ 16 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich unwirksame Bestimmungen nach Möglichkeit durch wirtschaftlich bzw. rechtlich gleichwertige Bestimmungen zu ersetzen.

§ 17 Schlussbestimmung

1. Vertragsänderungen und Kündigungen müssen schriftlich erfolgen. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

2. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist – soweit dies zwischen den Parteien zulässig vereinbart werden kann, Lörrach.

3. Die Bestimmungen dieses Vertrages gehen allen gesetzlichen Vorschriften, auch solchen, die auf noch in der Zukunft stattfindenden Gesetzesänderungen beruhen, vor, sofern die gesetzlichen Vorschriften abdingbar sind. Soweit in diesem Vertrag keine abweichenden und abschließenden Regelungen getroffen wurden, gilt die AVBFernwärmeV in der jeweils bei Vertragsabschluss gültigen Fassung. Die AVBFernwärmeV wird insoweit Bestandteil dieses Vertrages und ist in der Anlage beigelegt.

4. Sofern dieser Vertrag vom Kunden nicht als Unternehmer in Ausübung seiner gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit abgeschlossen wird, sind Kunde und Dienstleister erst nach Ablauf der Frist zur Ausübung des Widerrufsrechts, über das der Kunde gesondert belehrt wird, dazu verpflichtet, ihre nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen zu erbringen. Insbesondere muss der Dienstleister erst nach Ablauf dieser Frist mit der Errichtung der Nutzenergieanlage und der Ausführung der Arbeiten beginnen, die erforderlich sind, um die nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen erbringen zu können.

ES

Angaben zum Technikraum mit ASV 40 / G50

Wohnanlage

- 40 / 50 kW BHKW energiewerkstatt ASV 40 / G50 mit Brennwertnutzung
- ca. 300 kW Gasbrennwertkessel
- ca. 5 m³ Pufferspeicher
- Frischwasserladestation und Heizkreisverteiler
- Doppelpumpe für Nahwärmenetz
- Steuerung Nahwärmenetz
- Automatische Druckhalteanlage mit Nachspeisestation

Anforderungen an den Technik- Heizraum

Zugang

- Wunsch über Tiefgarage oder von Außen
- Ebenerdig
- Türöffnung 2 m hoch, 1,40 m breit (Doppeltüre) (mindestens 1,0 m)
- Schlüssel in Rohrschließzylinder (kommt von Energiedienst) in außenliegende Betonwand, Montageort?

Raumgröße

- Raumfläche mindestens 30 m² Wunsch länge x breite mind. 6,00 x 5,00 m
- Raumhöhe Wunsch 3,00 m, Mindesthöhe 2,40 m

Lärmemissionen

- Sind direkt über den Heiz- Technikraum Schlafräume vorgesehen? Bitte hier um Mitteilung und Abstimmung (eventuell zusätzliche Schallhaube, Entkopplungen je nach BHKW Typ)

Zu und Abluft:

- Zuluftöffnung mind. 500 x 500 mm vom Freien – bodennah in den Technikraum (mit Schalldämmkulisse und Wetterschutzgitter)
- Abluftöffnung (oder Ablufschacht) mit 650 cm² freiem Querschnitt (Heizraumverordnung)

Abgasführung:

- Aussenliegend
 - 1 Edelstahl Kamin Kessel (Außendurchmesser ca. 300 mm)
 - 1 Edelstahl Kamin BHKW (Außendurchmesser ca. 150 mm)

oder

- Innenliegend



- Schornstein-Formsteine (2-fach oder doppelte Ausführung) oder gemauerter Schacht (F90) ohne Innenrohr - Querschnitt für Kessel mind. 320 x 320 mm / Querschnitt für BHKW mind. 200 x 200 mm

Infrastruktur im Technik / Heizraum

- Erdgasanschluss (bis wieviel KW im Heizraum?) Es gibt keine Vorschrift in den TRGI die einen Gaszähler-Hausanschluss im Heizraum verbieten. Allerdings können die TAB der einzelnen Gasversorgungsunternehmen solche Vorschriften individuell enthalten. Im Zweifel: GUV fragen.
- Wasseranschluss DN 20 (nur Nachspeisung) oder DN 40 (mit Warmwasserbereitung)
- Wasserqualität: Bitte aktuelle Trinkwasseranalyse des Wasserversorgers vorlegen – Falls eine Enthärtungsanlage gewünscht bzw. erforderlich wird, so kann diese optional von Energiedienst angeboten werden.
- Strom: mit 25 A abgesicherte Zuleitung NYM 5 x 4 mm² für MSR-Schaltschrank und Hotmobil Cekon-Steckdose
- Abwasser (auf Bodenniveau)
- DSL Anschlussdose
- Heizungsnotschalter außerhalb der inneren Eingangstür zum Technikraum mit Leitung NYM 4x1,5 mm² bis zum MSR-Schaltschrank

Schnittstelle zu bauseitigen Handwerkern (Heizungsbauer / Wasserinstallateur)

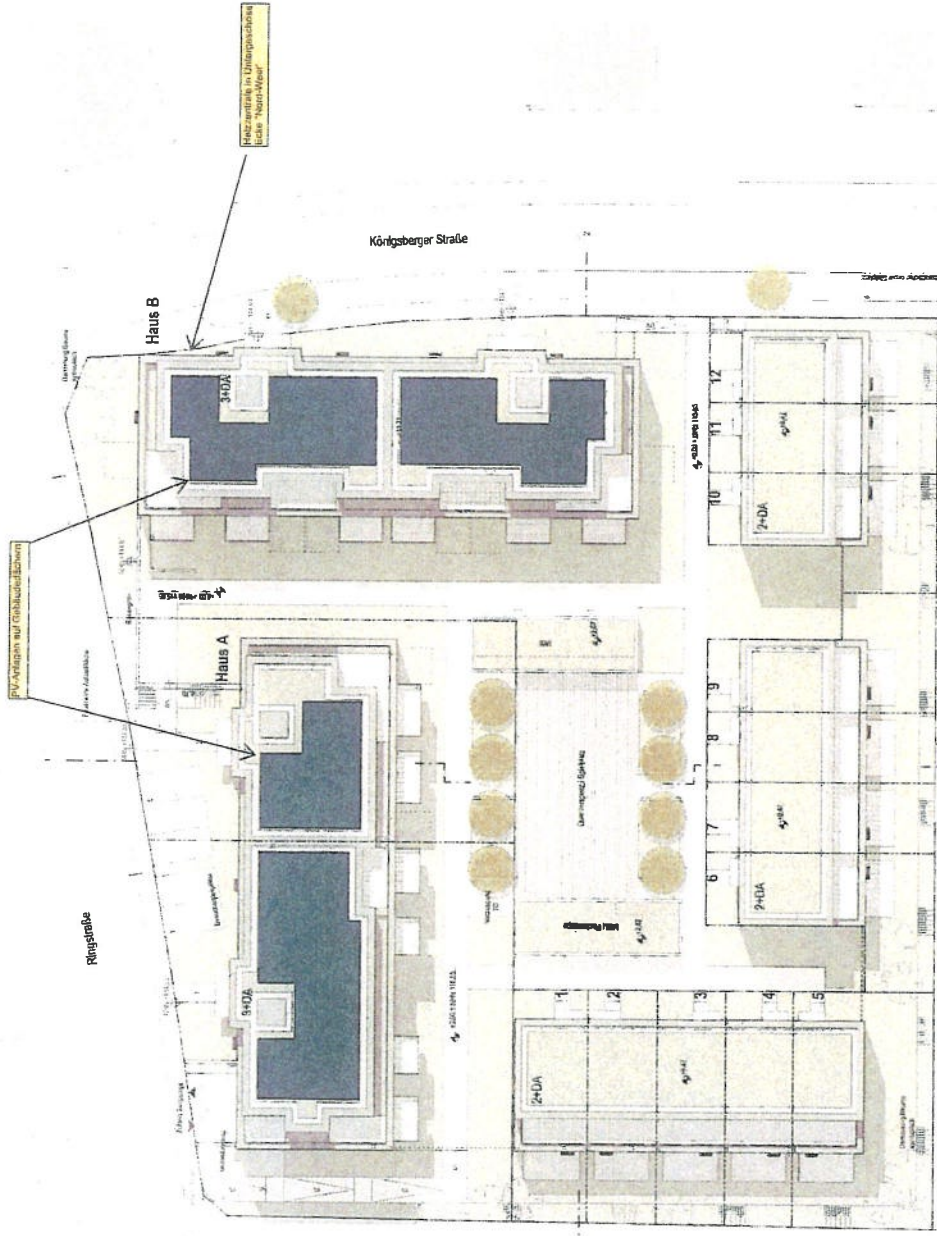
- Heizkreise: Lieferende von ED sind die Absperrrichtungen am Ende der Heizkreis-Pumpengruppen
- Warmwasser und Zirkulation: Lieferende von ED sind die Absperrhähne für Kaltwasserzulauf, Warmwasser und Zirkulation an den Absperrrichtungen des Warmwasserbereiters
- Die weiterführenden Leitungen von den vorgenannten Absperrungen in das Gebäude (und zu den Verbrauchern) sind nach Fertigstellung des ED-Installation bauseits zu erstellen

Messung Strom Wohnanlage

- Zählerplatzauslegung nach TAB des örtlichen Netzbetreibers
- Wandlermessung Erzeugung und Sicherungsabgang 80 A
- Wandlermessung Kundenanlage Liefer - Bezug
- Steuerkabel von Wandlermessung im Technikraum
- Zählerplatz für Heizraum
- Bei PV Anlagen Zählerplatz und Kommunikationskabel zum DSL Anschluss im Technikraum

Musteraustellskizze Technik –Heizraum (siehe separate Skizze)

Werden die Wasserhauptverteilung und weitere technische Anlagen in den Heiz- Technikraum integriert, so ist dies zusätzlich bei der erforderlichen Fläche zu berücksichtigen und mit Energiedienst abzustimmen.



Kühl + Schmidt
Architekten AG
Königsberger Straße 70, 10119 Berlin

Wohnquartier am Tarasopff
Ringsstraße, 78348 Wangenweeren

ID: 115,35 m u.N.N.

Legende

ZWISCHENSSTAND

Architekten AG
Kühl + Schmidt
Königsberger Straße 70, 10119 Berlin
Tel. 030 66 46 30 00 Fax. 030 66 46 30 06
www.kuehl-schmidt.de

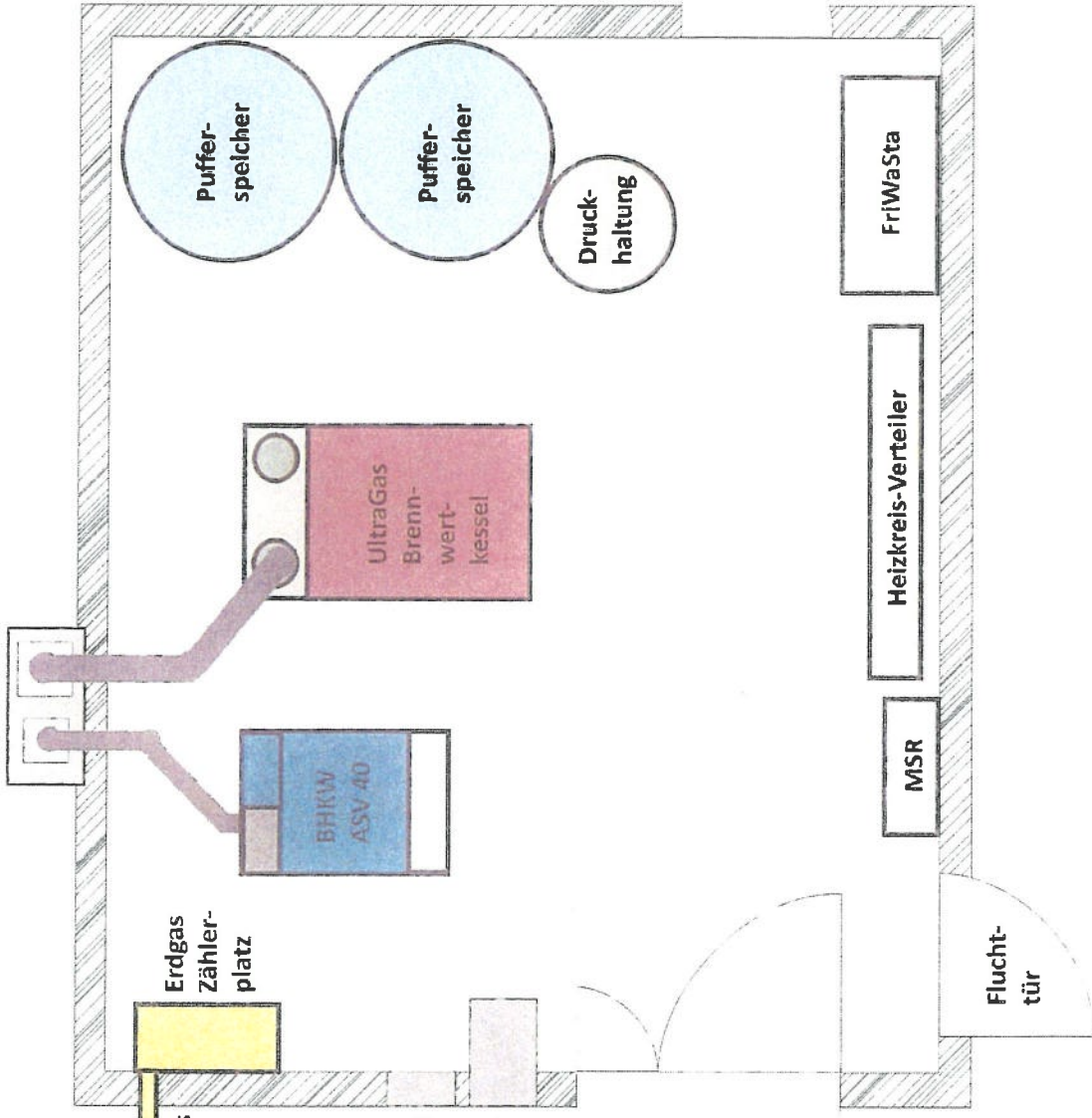
LEGEPLAN

Blatt	3	von	3
Blatt	DM 01	von	DM 01
Jahr	2018	von	2018

Architekten AG
Kühl + Schmidt
Königsberger Straße 70, 10119 Berlin
Tel. 030 66 46 30 00 Fax. 030 66 46 30 06
www.kuehl-schmidt.de

mindestens 6.000 mm

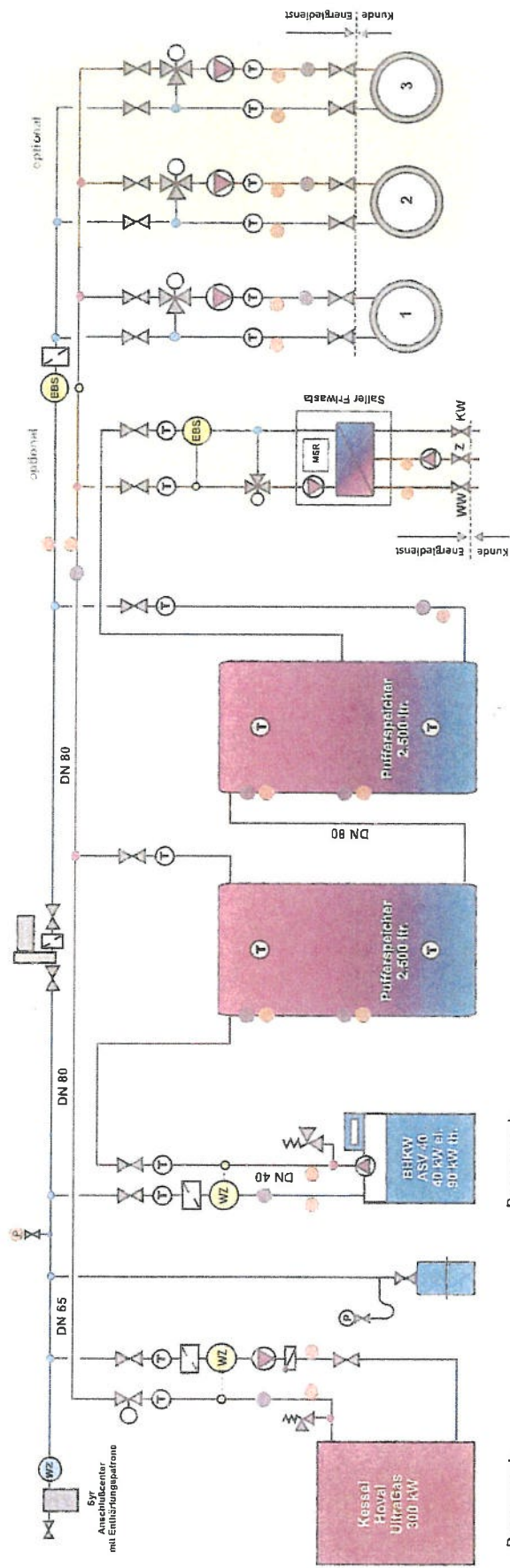
mindestens 5.000 mm



Zugang von außen ebenerdig oder Einbringschacht mind. 2.000 x 1.400 mm

KWK-Erzeugungsanlage - Anlagenschema Wärmeversorgung für Wohnanlage

Anlagengröße IV ab 500.000 kWh Heizenergiebedarf



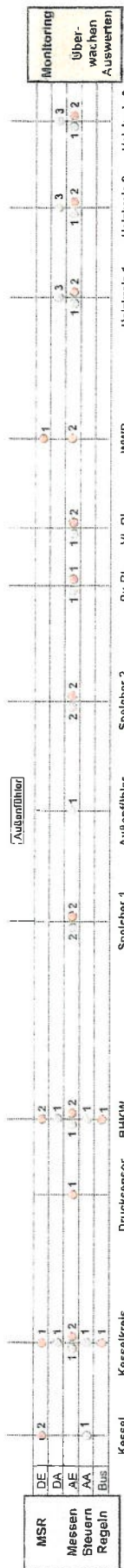
Brennwert-Spitzenlastkessel

Brennwert-Blockheizkraftwerk

Energiespeicher

Warmwasserbereitung

Heizkreise



Störungsdienst: 097628-92-14163

www.naturenergie.de

gr

Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV)

AVBFernwärmeV

Ausfertigungsdatum: 20.06.1980

Vollzitat:

"Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 742), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 28. September 2021 (BGBl. I S. 4591) geändert worden ist"

Stand: Zuletzt geändert durch Art. 16 G v. 25.7.2013 I 2722

Hinweis: Änderung durch Art. 2 V v. 28.9.2021 I 4591 (Nr. 70) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Fußnote

(+++ Textnachweis ab: 1.4.1980 +++)

(+++ Maßgaben aufgrund des EinigVtr vgl. AVBFernwärmeV Anhang EV; Maßgaben teilweise nicht mehr anzuwenden gem. Art. 1 Nr. 4 Buchst. d DBuchst. pp aaa, bbb u. ccc G v. 21.1.2013 I 91 mWv 29.1.2013 +++)

Eingangsformel

Auf Grund des § 27 des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen vom 9. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3317) wird mit Zustimmung des Bundesrates verordnet:

§ 1 Gegenstand der Verordnung

(1) Soweit Fernwärmeversorgungsunternehmen für den Anschluß an die Fernwärmeversorgung und für die Versorgung mit Fernwärme Vertragsmuster oder Vertragsbedingungen verwenden, die für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert sind (allgemeine Versorgungsbedingungen), gelten die §§ 2 bis 34. Diese sind, soweit Absatz 3 und § 35 nichts anderes vorsehen, Bestandteil des Versorgungsvertrages.

(2) Die Verordnung gilt nicht für den Anschluß und die Versorgung von Industrieunternehmen.

(3) Der Vertrag kann auch zu allgemeinen Versorgungsbedingungen abgeschlossen werden, die von den §§ 2 bis 34 abweichen, wenn das Fernwärmeversorgungsunternehmen einen Vertragsabschluß zu den allgemeinen Bedingungen dieser Verordnung angeboten hat und der Kunde mit den Abweichungen ausdrücklich einverstanden ist. Auf die abweichenden Bedingungen sind die §§ 305 bis 310 des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzuwenden. Von den Bestimmungen des § 18 Absatz 1 und § 24 Absatz 1 darf nicht abgewichen werden.

(4) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen hat seine allgemeinen Versorgungsbedingungen, soweit sie in dieser Verordnung nicht abschließend geregelt sind oder nach Absatz 3 von den §§ 2 bis 34 abweichen, einschließlich der dazugehörigen Preisregelungen und Preislisten in geeigneter Weise öffentlich bekanntzugeben.

§ 1a Veröffentlichungspflichten

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen hat in leicht zugänglicher und allgemein verständlicher Form in jeweils aktueller Fassung seine allgemeinen Versorgungsbedingungen, einschließlich der dazugehörigen Preisregelungen, Preisanpassungsklauseln und Preiskomponenten, sowie eindeutige Verweise auf die Quellen verwendeter Indizes und Preislisten barrierefrei im Internet zu veröffentlichen.

(2) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen hat zudem Informationen über die Netzverluste in Megawattstunden pro Jahr als Differenz zwischen der Wärme-Netzeinspeisung und der nutzbaren Wärmeabgabe im Internet in leicht zugänglicher und allgemein verständlicher Form zu veröffentlichen. Die Wärmeabgabe entspricht der vom Kunden und vom Versorger für eigene Einrichtungen entnommenen Wärme.



§ 2 Vertragsabschluß

(1) Der Vertrag soll schriftlich abgeschlossen werden. Ist er auf andere Weise zustande gekommen, so hat das Fernwärmeversorgungsunternehmen den Vertragsabschluß dem Kunden unverzüglich schriftlich zu bestätigen. Wird die Bestätigung mit automatischen Einrichtungen ausgefertigt, bedarf es keiner Unterschrift. Im Vertrag oder in der Vertragsbestätigung ist auf die allgemeinen Versorgungsbedingungen hinzuweisen.

(2) Kommt der Vertrag dadurch zustande, daß Fernwärme aus dem Verteilungsnetz des Fernwärmeversorgungsunternehmens entnommen wird, so ist der Kunde verpflichtet, dies dem Unternehmen unverzüglich mitzuteilen. Die Versorgung erfolgt zu den für gleichartige Versorgungsverhältnisse geltenden Preisen.

(3) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist verpflichtet, jedem Neukunden bei Vertragsabschluß sowie den übrigen Kunden auf Verlangen die dem Vertrag zugrunde liegenden allgemeinen Versorgungsbedingungen einschließlich der dazugehörigen Preisregelungen und Preislisten unentgeltlich auszuhändigen.

§ 3 Anpassung der Leistung

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen hat dem Kunden die Möglichkeit einzuräumen, eine Anpassung der vertraglich vereinbarten Wärmeleistung (Leistung) während der Vertragslaufzeit vorzunehmen. Die Anpassung der Leistung nach Satz 1 kann einmal jährlich mit einer Frist von vier Wochen zum Ende eines Kalendermonats erfolgen und bedarf keines Nachweises, sofern sich die Leistung nicht um mehr als 50 Prozent reduziert.

(2) Der Kunde kann eine Anpassung der Leistung, die eine Reduktion um mehr als 50 Prozent im Vergleich zur vertraglich vereinbarten Leistung darstellt, oder eine Kündigung des Versorgungsvertrages mit zweimonatiger Frist vornehmen, sofern er die Leistung durch den Einsatz erneuerbarer Energien ersetzen will. Er hat zu belegen, dass erneuerbare Energien eingesetzt werden sollen.

§ 4 Art der Versorgung

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen stellt zu den jeweiligen allgemeinen Versorgungsbedingungen Dampf, Kondensat oder Heizwasser als Wärmeträger zur Verfügung.

(2) Änderungen der allgemeinen Versorgungsbedingungen werden erst nach öffentlicher Bekanntgabe wirksam.

(3) Für das Vertragsverhältnis ist der vereinbarte Wärmeträger maßgebend. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen kann mittels eines anderen Wärmeträgers versorgen, falls dies in besonderen Fällen aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen zwingend notwendig ist. Die Eigenschaften des Wärmeträgers insbesondere in bezug auf Temperatur und Druck ergeben sich aus den technischen Anschlußbedingungen. Sie müssen so beschaffen sein, daß der Wärmebedarf des Kunden in dem vereinbarten Umfang gedeckt werden kann. Zur Änderung technischer Werte ist das Unternehmen nur berechtigt, wenn die Wärmebedarfsdeckung des Kunden nicht beeinträchtigt wird oder die Versorgung aus technischen Gründen anders nicht aufrecht erhalten werden kann oder dies gesetzlich oder behördlich vorgeschrieben wird.

(4) Stellt der Kunde Anforderungen an die Wärmelieferung und an die Beschaffenheit des Wärmeträgers, die über die vorgenannten Verpflichtungen hinausgehen, so obliegt es ihm selbst, entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

§ 5 Umfang der Versorgung, Benachrichtigung bei Versorgungsunterbrechungen

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist verpflichtet, Wärme im vereinbarten Umfang jederzeit an der Übergabestelle zur Verfügung zu stellen. Dies gilt nicht,

1. soweit zeitliche Beschränkungen vertraglich vorbehalten sind,
2. soweit und solange das Unternehmen an der Erzeugung, dem Bezug oder der Fortleitung des Wärmeträgers durch höhere Gewalt oder sonstige Umstände, deren Beseitigung ihm wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, gehindert ist.

(2) Die Versorgung kann unterbrochen werden, soweit dies zur Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten erforderlich ist. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen hat jede Unterbrechung oder Unregelmäßigkeit unverzüglich zu beheben.

(3) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen hat die Kunden bei einer nicht nur für kurze Dauer beabsichtigten Unterbrechung der Versorgung rechtzeitig in geeigneter Weise zu unterrichten. Die Pflicht zur Benachrichtigung entfällt, wenn die Unterrichtung

1. nach den Umständen nicht rechtzeitig möglich ist und das Unternehmen dies nicht zu vertreten hat oder
2. die Beseitigung von bereits eingetretenen Unterbrechungen verzögern würde.

§ 6 Haftung bei Versorgungsstörungen

(1) Für Schäden, die ein Kunde durch Unterbrechung der Fernwärmeversorgung oder durch Unregelmäßigkeiten in der Belieferung erleidet, haftet das ihn beliefernde Fernwärmeversorgungsunternehmen aus Vertrag oder unerlaubter Handlung im Falle

1. der Tötung oder Verletzung des Körpers oder der Gesundheit des Kunden, es sei denn, daß der Schaden von dem Unternehmen oder einem Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen weder vorsätzlich noch fahrlässig verursacht worden ist,
2. der Beschädigung einer Sache, es sei denn, daß der Schaden weder durch Vorsatz noch durch grobe Fahrlässigkeit des Unternehmens oder eines Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen verursacht worden ist,
3. eines Vermögensschadens, es sei denn, daß dieser weder durch Vorsatz noch durch grobe Fahrlässigkeit des Inhabers des Unternehmens oder eines vertretungsberechtigten Organs oder Gesellschafters verursacht worden ist.

§ 831 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches ist nur bei vorsätzlichem Handeln von Verrichtungsgehilfen anzuwenden.

(2) Absatz 1 ist auch auf Ansprüche von Kunden anzuwenden, die diese gegen ein drittes Fernwärmeversorgungsunternehmen aus unerlaubter Handlung geltend machen. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist verpflichtet, seinen Kunden auf Verlangen über die mit der Schadensverursachung durch ein drittes Unternehmen zusammenhängenden Tatsachen insoweit Auskunft zu geben, als sie ihm bekannt sind oder von ihm in zumutbarer Weise aufgeklärt werden können und ihre Kenntnis zur Geltendmachung des Schadensersatzes erforderlich ist.

(3) Die Ersatzpflicht entfällt für Schäden unter 15 Euro.

(4) Ist der Kunde berechtigt, die gelieferte Wärme an einen Dritten weiterzuleiten, und erleidet dieser durch Unterbrechung der Fernwärmeversorgung oder durch Unregelmäßigkeiten in der Belieferung einen Schaden, so haftet das Fernwärmeversorgungsunternehmen dem Dritten gegenüber in demselben Umfange wie dem Kunden aus dem Versorgungsvertrag.

(5) Leitet der Kunde die gelieferte Wärme an einen Dritten weiter, so hat er im Rahmen seiner rechtlichen Möglichkeiten sicherzustellen, daß dieser aus unerlaubter Handlung keine weitergehenden Schadensersatzansprüche erheben kann, als sie in den Absätzen 1 bis 3 vorgesehen sind. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen hat den Kunden hierauf bei Abschluß des Vertrages besonders hinzuweisen.

(6) Der Kunde hat den Schaden unverzüglich dem ihn beliefernden Fernwärmeversorgungsunternehmen oder, wenn dieses feststeht, dem ersatzpflichtigen Unternehmen mitzuteilen. Leitet der Kunde die gelieferte Wärme an einen Dritten weiter, so hat er diese Verpflichtung auch dem Dritten aufzuerlegen.

§ 7

(weggefallen)

§ 8 Grundstücksbenutzung

(1) Kunden und Anschlußnehmer, die Grundstückseigentümer sind, haben für Zwecke der örtlichen Versorgung das Anbringen und Verlegen von Leitungen zur Zu- und Fortleitung von Fernwärme über ihre im gleichen Versorgungsgebiet liegenden Grundstücke und in ihren Gebäuden, ferner das Anbringen sonstiger Verteilungsanlagen und von Zubehör sowie erforderliche Schutzmaßnahmen unentgeltlich zuzulassen. Diese Pflicht betrifft nur Grundstücke, die an die Fernwärmeversorgung angeschlossen sind, die vom Eigentümer in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Fernwärmeversorgung eines angeschlossenen Grundstücks genutzt werden oder für die die Möglichkeit der Fernwärmeversorgung sonst wirtschaftlich vorteilhaft ist. Sie entfällt,



wenn die Inanspruchnahme der Grundstücke den Eigentümer mehr als notwendig oder in unzumutbarer Weise belasten würde.

(2) Der Kunde oder Anschlußnehmer ist rechtzeitig über Art und Umfang der beabsichtigten Inanspruchnahme von Grundstück und Gebäude zu benachrichtigen.

(3) Der Grundstückseigentümer kann die Verlegung der Einrichtungen verlangen, wenn sie an der bisherigen Stelle für ihn nicht mehr zumutbar sind. Die Kosten der Verlegung hat das Fernwärmeversorgungsunternehmen zu tragen; dies gilt nicht, soweit die Einrichtungen ausschließlich der Versorgung des Grundstücks dienen.

(4) Wird der Fernwärmebezug eingestellt, so hat der Grundstückseigentümer die Entfernung der Einrichtungen zu gestatten oder sie auf Verlangen des Unternehmens noch fünf Jahre unentgeltlich zu dulden, es sei denn, daß ihm dies nicht zugemutet werden kann.

(5) Kunden und Anschlußnehmer, die nicht Grundstückseigentümer sind, haben auf Verlangen des Fernwärmeversorgungsunternehmens die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Benutzung des zu versorgenden Grundstücks und Gebäudes im Sinne der Absätze 1 und 4 beizubringen.

(6) Hat der Kunde oder Anschlußnehmer zur Sicherung der dem Fernwärmeversorgungsunternehmen nach Absatz 1 einzuräumenden Rechte vor Inkrafttreten dieser Verordnung die Eintragung einer Dienstbarkeit bewilligt, so bleibt die der Bewilligung zugrunde liegende Vereinbarung unberührt.

(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten nicht für öffentliche Verkehrswege und Verkehrsflächen sowie für Grundstücke, die durch Planfeststellung für den Bau von öffentlichen Verkehrswegen und Verkehrsflächen bestimmt sind.

§ 9 Baukostenzuschüsse

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist berechtigt, von den Anschlußnehmern einen angemessenen Baukostenzuschuß zur teilweisen Abdeckung der bei wirtschaftlicher Betriebsführung notwendigen Kosten für die Erstellung oder Verstärkung von der örtlichen Versorgung dienenden Verteilungsanlagen zu verlangen, soweit sie sich ausschließlich dem Versorgungsbereich zuordnen lassen, in dem der Anschluß erfolgt. Baukostenzuschüsse dürfen höchstens 70 vom Hundert dieser Kosten abdecken.

(2) Der von den Anschlußnehmern als Baukostenzuschuß zu übernehmende Kostenanteil bemißt sich nach dem Verhältnis, in dem die an seinem Hausanschluß vorzuhaltende Leistung zu der Summe der Leistungen steht, die in den im betreffenden Versorgungsbereich erstellten Verteilungsanlagen oder auf Grund der Verstärkung insgesamt vorgehalten werden können. Der Durchmischung der jeweiligen Leistungsanforderungen ist Rechnung zu tragen.

(3) Ein weiterer Baukostenzuschuß darf nur dann verlangt werden, wenn der Anschlußnehmer seine Leistungsanforderung wesentlich erhöht. Er ist nach Absatz 2 zu bemessen.

(4) Wird ein Anschluß an eine Verteilungsanlage hergestellt, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet worden oder mit deren Errichtung vor diesem Zeitpunkt begonnen worden ist, und ist der Anschluß ohne Verstärkung der Anlage möglich, so kann das Fernwärmeversorgungsunternehmen abweichend von den Absätzen 1 und 2 einen Baukostenzuschuß nach Maßgabe der für die Anlage bisher verwendeten Berechnungsmaßstäbe verlangen.

(5) Der Baukostenzuschuß und die in § 10 Abs. 5 geregelten Hausanschlußkosten sind getrennt zu errechnen und dem Anschlußnehmer aufgliedert auszuweisen.

§ 10 Hausanschluß

(1) Der Hausanschluß besteht aus der Verbindung des Verteilungsnetzes mit der Kundenanlage. Er beginnt an der Abzweigstelle des Verteilungsnetzes und endet mit der Übergabestelle, es sei denn, daß eine abweichende Vereinbarung getroffen ist.

(2) Die Herstellung des Hausanschlusses soll auf einem Vordruck beantragt werden.

(3) Art, Zahl und Lage der Hausanschlüsse sowie deren Änderung werden nach Anhörung des Anschlußnehmers und unter Wahrung seiner berechtigten Interessen vom Fernwärmeversorgungsunternehmen bestimmt.

(4) Hausanschlüsse gehören zu den Betriebsanlagen des Fernwärmeversorgungsunternehmens und stehen in dessen Eigentum, es sei denn, daß eine abweichende Vereinbarung getroffen ist. Sie werden ausschließlich von diesem hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt und beseitigt, müssen zugänglich und vor Beschädigungen geschützt sein. Soweit das Versorgungsunternehmen die Erstellung des Hausanschlusses oder Veränderungen des Hausanschlusses nicht selbst sondern durch Nachunternehmer durchführen läßt, sind Wünsche des Anschlußnehmers bei der Auswahl der Nachunternehmer zu berücksichtigen. Der Anschlußnehmer hat die baulichen Voraussetzungen für die sichere Errichtung des Hausanschlusses zu schaffen. Er darf keine Einwirkungen auf den Hausanschluß vornehmen oder vornehmen lassen.

(5) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist berechtigt, vom Anschlußnehmer die Erstattung der bei wirtschaftlicher Betriebsführung notwendigen Kosten für

1. die Erstellung des Hausanschlusses,
2. die Veränderungen des Hausanschlusses, die durch eine Änderung oder Erweiterung seiner Anlage erforderlich oder aus anderen Gründen von ihm veranlaßt werden,

zu verlangen. Die Kosten können pauschal berechnet werden. § 18 Abs. 5 Satz 1 bleibt unberührt.

(6) Kommen innerhalb von fünf Jahren nach Herstellung des Hausanschlusses weitere Anschlüsse hinzu und wird der Hausanschluß dadurch teilweise zum Bestandteil des Verteilungsnetzes, so hat das Fernwärmeversorgungsunternehmen die Kosten neu aufzuteilen und dem Anschlußnehmer den etwa zuviel gezahlten Betrag zu erstatten.

(7) Jede Beschädigung des Hausanschlusses, insbesondere das Undichtwerden von Leitungen sowie sonstige Störungen sind dem Fernwärmeversorgungsunternehmen unverzüglich mitzuteilen.

(8) Kunden und Anschlußnehmer, die nicht Grundstückseigentümer sind, haben auf Verlangen des Fernwärmeversorgungsunternehmens die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Herstellung des Hausanschlusses unter Anerkennung der damit verbundenen Verpflichtungen beizubringen.

§ 11 Übergabestation

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen kann verlangen, daß der Anschlußnehmer unentgeltlich einen geeigneten Raum oder Platz zur Unterbringung von Meß-, Regel- und Absperrereinrichtungen, Umformern und weiteren technischen Einrichtungen zur Verfügung stellt, soweit diese zu seiner Versorgung erforderlich sind. Das Unternehmen darf die Einrichtungen auch für andere Zwecke benutzen, soweit dies für den Anschlußnehmer zumutbar ist.

(2) § 8 Abs. 3 und 4 sowie § 10 Abs. 8 gelten entsprechend.

§ 12 Kundenanlage

(1) Für die ordnungsgemäße Errichtung, Erweiterung, Änderung und Unterhaltung der Anlage hinter dem Hausanschluß, mit Ausnahme der Meß- und Regeleinrichtungen des Fernwärmeversorgungsunternehmens, ist der Anschlußnehmer verantwortlich. Hat er die Anlage oder Anlagenteile einem Dritten vermietet oder sonst zur Benutzung überlassen, so ist er neben diesem verantwortlich.

(2) Die Anlage darf nur unter Beachtung der Vorschriften dieser Verordnung und anderer gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen sowie nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet, erweitert, geändert und unterhalten werden. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist berechtigt, die Ausführung der Arbeiten zu überwachen.

(3) Anlagenteile, die sich vor den Meßeinrichtungen befinden, können plombiert werden. Ebenso können Anlagenteile, die zur Kundenanlage gehören, unter Plombenverschluß genommen werden, um eine einwandfreie Messung zu gewährleisten. Die dafür erforderliche Ausstattung der Anlage ist nach den Angaben des Fernwärmeversorgungsunternehmens zu veranlassen.

(4) Es dürfen nur Materialien und Geräte verwendet werden, die entsprechend den anerkannten Regeln der Technik beschaffen sind. Das Zeichen einer amtlich anerkannten Prüfstelle bekundet, daß diese Voraussetzungen erfüllt sind.

§ 13 Inbetriebsetzung der Kundenanlage

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen oder dessen Beauftragte schließen die Anlage an das Verteilungsnetz an und setzen sie in Betrieb.

(2) Jede Inbetriebsetzung der Anlage ist beim Fernwärmeversorgungsunternehmen zu beantragen. Dabei ist das Anmeldeverfahren des Unternehmens einzuhalten.

(3) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen kann für die Inbetriebsetzung vom Kunden Kostenerstattung verlangen; die Kosten können pauschal berechnet werden.

§ 14 Überprüfung der Kundenanlage

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist berechtigt, die Kundenanlage vor und nach ihrer Inbetriebsetzung zu überprüfen. Es hat den Kunden auf erkannte Sicherheitsmängel aufmerksam zu machen und kann deren Beseitigung verlangen.

(2) Werden Mängel festgestellt, welche die Sicherheit gefährden oder erhebliche Störungen erwarten lassen, so ist das Fernwärmeversorgungsunternehmen berechtigt, den Anschluß oder die Versorgung zu verweigern; bei Gefahr für Leib oder Leben ist es hierzu verpflichtet.

(3) Durch Vornahme oder Unterlassung der Überprüfung der Anlage sowie durch deren Anschluß an das Verteilungsnetz übernimmt das Fernwärmeversorgungsunternehmen keine Haftung für die Mängelfreiheit der Anlage. Dies gilt nicht, wenn es bei einer Überprüfung Mängel festgestellt hat, die eine Gefahr für Leib oder Leben darstellen.

§ 15 Betrieb, Erweiterung und Änderung von Kundenanlage und Verbrauchseinrichtungen, Mitteilungspflichten

(1) Anlage und Verbrauchseinrichtungen sind so zu betreiben, daß Störungen anderer Kunden und störende Rückwirkungen auf Einrichtungen des Fernwärmeversorgungsunternehmens oder Dritter ausgeschlossen sind.

(2) Erweiterungen und Änderungen der Anlage sowie die Verwendung zusätzlicher Verbrauchseinrichtungen sind dem Fernwärmeversorgungsunternehmen mitzuteilen, soweit sich dadurch preisliche Bemessungsgrößen ändern oder sich die vorzuhaltende Leistung erhöht. Nähere Einzelheiten über den Inhalt der Mitteilung kann das Unternehmen regeln.

§ 16 Zutrittsrecht

Der Kunde hat nach vorheriger Benachrichtigung dem mit einem Ausweis versehenen Beauftragten des Fernwärmeversorgungsunternehmens den Zutritt zu seinen Räumen zu gestatten, soweit dies für die Prüfung der technischen Einrichtungen, zur Wahrnehmung sonstiger Rechte und Pflichten nach dieser Verordnung, insbesondere zur Ablesung, oder zur Ermittlung preislicher Bemessungsgrundlagen erforderlich und vereinbart ist.

§ 17 Technische Anschlußbedingungen

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist berechtigt, weitere technische Anforderungen an den Hausanschluß und andere Anlagenteile sowie an den Betrieb der Anlage festzulegen, soweit dies aus Gründen der sicheren und störungsfreien Versorgung, insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse des Verteilungsnetzes und der Erzeugungsanlagen notwendig ist. Diese Anforderungen dürfen den anerkannten Regeln der Technik nicht widersprechen. Der Anschluß bestimmter Verbrauchseinrichtungen kann von der vorherigen Zustimmung des Versorgungsunternehmens abhängig gemacht werden. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn der Anschluß eine sichere und störungsfreie Versorgung gefährden würde.

(2) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen hat die weiteren technischen Anforderungen der zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Behörde kann sie beanstanden, wenn sie mit Inhalt und Zweck dieser Verordnung nicht zu vereinbaren sind.

§ 18 Messung

(1) Für die Messung der gelieferten Wärmemenge (Wärmemessung) ist § 3 der Fernwärme- oder Fernkälte-Verbrauchserfassungs- und -Abrechnungsverordnung vom 28. September 2021 (BGBl. I S. 4591) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Anstelle der Wärmemessung ist auch die Messung der Wassermenge ausreichend (Ersatzverfahren), wenn die Einrichtungen zur Messung der Wassermenge vor dem 30. September

1989 installiert worden sind. Der anteilige Wärmeverbrauch mehrerer Kunden kann mit Einrichtungen zur Verteilung von Heizkosten (Hilfsverfahren) bestimmt werden, wenn die gelieferte Wärmemenge wie folgt festgestellt wird:

1. an einem Hausanschluss, von dem aus mehrere Kunden versorgt werden, oder
2. an einer sonstigen verbrauchsnahe gelegenen Stelle für einzelne Gebäudegruppen, die vor dem 1. April 1980 an das Verteilungsnetz angeschlossen worden sind.

Das Unternehmen bestimmt das jeweils anzuwendende Verfahren; dabei ist es berechtigt, dieses während der Vertragslaufzeit zu ändern.

(2) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen hat dafür Sorge zu tragen, daß eine einwandfreie Anwendung der in Absatz 1 genannten Verfahren gewährleistet ist. Es bestimmt Art, Zahl und Größe sowie Anbringungsort von Meß- und Regeleinrichtungen. Ebenso ist die Lieferung, Anbringung, Überwachung, Unterhaltung und Entfernung der Meß- und Regeleinrichtungen Aufgabe des Unternehmens. Es hat den Kunden und den Anschlußnehmer anzuhören und deren berechnigte Interessen zu wahren. Es ist verpflichtet, auf Verlangen des Kunden oder des Hauseigentümers Meß- oder Regeleinrichtungen zu verlegen, wenn dies ohne Beeinträchtigung einer einwandfreien Messung oder Regelung möglich ist.

(3) Die Kosten für die Meßeinrichtungen hat das Fernwärmeversorgungsunternehmen zu tragen; die Zulässigkeit von Verrechnungspreisen bleibt unberührt. Die im Falle des Absatzes 2 Satz 5 entstehenden Kosten hat der Kunde oder der Hauseigentümer zu tragen.

(4) Der Kunde haftet für das Abhandenkommen und die Beschädigung von Meß- und Regeleinrichtungen, soweit ihn hieran ein Verschulden trifft. Er hat den Verlust, Beschädigungen und Störungen dieser Einrichtungen dem Fernwärmeversorgungsunternehmen unverzüglich mitzuteilen.

(5) Bei der Abrechnung der Lieferung von Fernwärme und Fernwarmwasser sind die Bestimmungen der Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 1984 (BGBl. I S. 592), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Januar 1989 (BGBl. I S. 109), zu beachten.

§ 19 Nachprüfung von Meßeinrichtungen

(1) Der Kunde kann jederzeit die Nachprüfung der Meßeinrichtungen verlangen. Bei Meßeinrichtungen, die den eichrechtlichen Vorschriften entsprechen müssen, kann er die Nachprüfung durch eine Eichbehörde oder eine staatlich anerkannte Prüfstelle im Sinne des § 40 Absatz 3 des Mess- und Eichgesetzes verlangen. Stellt der Kunde den Antrag auf Prüfung nicht bei dem Fernwärmeversorgungsunternehmen, so hat er dieses vor Antragstellung zu benachrichtigen.

(2) Die Kosten der Prüfung fallen dem Unternehmen zur Last, falls eine nicht unerhebliche Ungenauigkeit festgestellt wird, sonst dem Kunden. Bei Meßeinrichtungen, die den eichrechtlichen Vorschriften entsprechen müssen, ist die Ungenauigkeit dann nicht unerheblich, wenn sie die gesetzlichen Verkehrsfehlergrenzen überschreitet.

§ 20 Ablesung

(1) Die Meßeinrichtungen werden vom Beauftragten des Fernwärmeversorgungsunternehmens möglichst in gleichen Zeitabständen oder auf Verlangen des Unternehmens vom Kunden selbst abgelesen. Dieser hat dafür Sorge zu tragen, daß die Meßeinrichtungen leicht zugänglich sind.

(2) Solange der Beauftragte des Unternehmens die Räume des Kunden nicht zum Zwecke der Ablesung betreten kann, darf das Unternehmen den Verbrauch auf der Grundlage der letzten Ablesung schätzen; die tatsächlichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen.

§ 21 Berechnungsfehler

(1) Ergibt eine Prüfung der Meßeinrichtungen eine nicht unerhebliche Ungenauigkeit oder werden Fehler in der Ermittlung des Rechnungsbetrages festgestellt, so ist der zuviel oder zuwenig berechnete Betrag zu erstatten oder nachzutragen. Ist die Größe des Fehlers nicht einwandfrei festzustellen oder zeigt eine Meßeinrichtung nicht an, so ermittelt das Fernwärmeversorgungsunternehmen den Verbrauch für die Zeit seit der letzten fehlerfreien Ablesung aus dem Durchschnittsverbrauch des ihr vorhergehenden und des der Feststellung des Fehlers nachfolgenden Ableszeitraums oder auf Grund des vorjährigen Verbrauchs durch Schätzung; die tatsächlichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen.

(2) Ansprüche nach Absatz 1 sind auf den der Feststellung des Fehlers vorhergehenden Ablesezeitraum beschränkt, es sei denn, die Auswirkung des Fehlers kann über einen größeren Zeitraum festgestellt werden; in diesem Fall ist der Anspruch auf längstens zwei Jahre beschränkt.

§ 22 Verwendung der Wärme

(1) Die Wärme wird nur für die eigenen Zwecke des Kunden und seiner Mieter zur Verfügung gestellt. Die Weiterleitung an sonstige Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Fernwärmeversorgungsunternehmens zulässig. Diese muß erteilt werden, wenn dem Interesse an der Weiterleitung nicht überwiegende versorgungswirtschaftliche Gründe entgegenstehen.

(2) Dampf, Kondensat oder Heizwasser dürfen den Anlagen, soweit nichts anderes vereinbart ist, nicht entnommen werden. Sie dürfen weder verändert noch verunreinigt werden.

§ 23 Vertragsstrafe

(1) Entnimmt der Kunde Wärme unter Umgehung, Beeinflussung oder vor Anbringung der Meßeinrichtungen oder nach Einstellung der Versorgung, so ist das Fernwärmeversorgungsunternehmen berechtigt, eine Vertragsstrafe zu verlangen. Diese bemißt sich nach der Dauer der unbefugten Entnahme und darf das Zweifache des für diese Zeit bei höchstmöglichem Wärmeverbrauch zu zahlenden Entgelts nicht übersteigen.

(2) Ist die Dauer der unbefugten Entnahme nicht festzustellen, so kann die Vertragsstrafe über einen festgestellten Zeitraum hinaus für längstens ein Jahr erhoben werden.

§ 24 Abrechnung, Preisänderungsklauseln

(1) Die Abrechnung des Energieverbrauchs und die Bereitstellung von Abrechnungsinformationen einschließlich Verbrauchsinformationen erfolgt nach den §§ 4 und 5 der Fernwärme- oder Fernkälte-Verbrauchserfassungs- und -Abrechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

(2) (weggefallen)

(3) Ändern sich innerhalb eines Abrechnungszeitraumes die Preise, so wird der für die neuen Preise maßgebliche Verbrauch zeitanteilig berechnet; jahreszeitliche Verbrauchsschwankungen sind auf der Grundlage der für die jeweilige Abnehmergruppe maßgeblichen Erfahrungswerte angemessen zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt bei Änderung des Umsatzsteuersatzes.

(4) Preisänderungsklauseln dürfen nur so ausgestaltet sein, daß sie sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen. Sie müssen die maßgeblichen Berechnungsfaktoren vollständig und in allgemein verständlicher Form ausweisen. Bei Anwendung der Preisänderungsklauseln ist der prozentuale Anteil des die Brennstoffkosten abdeckenden Preisfaktors an der jeweiligen Preisänderung gesondert auszuweisen. Eine Änderung einer Preisänderungsklausel darf nicht einseitig durch öffentliche Bekanntgabe erfolgen.

§ 25 Abschlagszahlungen

(1) Wird der Verbrauch für mehrere Monate abgerechnet, so kann das Fernwärmeversorgungsunternehmen für die nach der letzten Abrechnung verbrauchte Fernwärme sowie für deren Bereitstellung und Messung Abschlagszahlung verlangen. Die Abschlagszahlung auf das verbrauchsabhängige Entgelt ist entsprechend dem Verbrauch im zuletzt abgerechneten Zeitraum anteilig zu berechnen. Ist eine solche Berechnung nicht möglich, so bemißt sich die Abschlagszahlung nach dem durchschnittlichen Verbrauch vergleichbarer Kunden. Macht der Kunde glaubhaft, daß sein Verbrauch erheblich geringer ist, so ist dies angemessen zu berücksichtigen.

(2) Ändern sich die Preise, so können die nach der Preisänderung anfallenden Abschlagszahlungen mit dem Vmhundertsatz der Preisänderung entsprechend angepaßt werden.

(3) Ergibt sich bei der Abrechnung, daß zu hohe Abschlagszahlungen verlangt wurden, so ist der übersteigende Betrag unverzüglich zu erstatten, spätestens aber mit der nächsten Abschlagsforderung zu verrechnen. Nach Beendigung des Versorgungsverhältnisses sind zuviel gezahlte Abschläge unverzüglich zu erstatten.

§ 26 Vordrucke für Rechnungen und Abschläge

Vordrucke für Rechnungen und Abschläge müssen verständlich sein. Die für die Forderung maßgeblichen Berechnungsfaktoren sind vollständig und in allgemein verständlicher Form auszuweisen.

§ 27 Zahlung, Verzug

(1) Rechnungen und Abschläge werden zu dem vom Fernwärmeversorgungsunternehmen angegebenen Zeitpunkt, frühestens jedoch zwei Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung fällig.

(2) Bei Zahlungsverzug des Kunden kann das Fernwärmeversorgungsunternehmen, wenn es erneut zur Zahlung auffordert oder den Betrag durch einen Beauftragten einziehen läßt, die dadurch entstandenen Kosten auch pauschal berechnen.

§ 28 Vorauszahlungen

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist berechtigt, für den Wärmeverbrauch eines Abrechnungszeitraums Vorauszahlung zu verlangen, wenn nach den Umständen des Einzelfalles zu besorgen ist, daß der Kunde seinen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt.

(2) Die Vorauszahlung bemißt sich nach dem Verbrauch des vorhergehenden Abrechnungszeitraumes oder dem durchschnittlichen Verbrauch vergleichbarer Kunden. Macht der Kunde glaubhaft, daß sein Verbrauch erheblich geringer ist, so ist dies angemessen zu berücksichtigen. Erstreckt sich der Abrechnungszeitraum über mehrere Monate und erhebt das Fernwärmeversorgungsunternehmen Abschlagszahlungen, so kann es die Vorauszahlung nur in ebenso vielen Teilbeträgen verlangen. Die Vorauszahlung ist bei der nächsten Rechnungserteilung zu verrechnen.

(3) Unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 kann das Fernwärmeversorgungsunternehmen auch für die Erstellung oder Veränderung des Hausanschlusses Vorauszahlung verlangen.

§ 29 Sicherheitsleistung

(1) Ist der Kunde oder Anschlußnehmer zur Vorauszahlung nicht in der Lage, so kann das Fernwärmeversorgungsunternehmen in angemessener Höhe Sicherheitsleistung verlangen.

(2) Barsicherheiten werden zum jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verzinst.

(3) Ist der Kunde oder Anschlußnehmer in Verzug und kommt er nach erneuter Zahlungsaufforderung nicht unverzüglich seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Versorgungsverhältnis nach, so kann sich das Fernwärmeversorgungsunternehmen aus der Sicherheit bezahlt machen. Hierauf ist in der Zahlungsaufforderung hinzuweisen. Kursverluste beim Verkauf von Wertpapieren gehen zu Lasten des Kunden oder Anschlußnehmers.

(4) Die Sicherheit ist zurückzugeben, wenn ihre Voraussetzungen weggefallen sind.

§ 30 Zahlungsverweigerung

Einwände gegen Rechnungen und Abschlagsberechnungen berechtigen zum Zahlungsaufschub oder zur Zahlungsverweigerung nur,

1. soweit sich aus den Umständen ergibt, daß offensichtliche Fehler vorliegen, und
2. wenn der Zahlungsaufschub oder die Zahlungsverweigerung innerhalb von zwei Jahren nach Zugang der fehlerhaften Rechnung oder Abschlagsberechnung geltend gemacht wird.

§ 31 Aufrechnung

Gegen Ansprüche des Fernwärmeversorgungsunternehmens kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenansprüchen aufgerechnet werden.

§ 32 Laufzeit des Versorgungsvertrages, Kündigung

(1) Die Laufzeit von Versorgungsverträgen beträgt höchstens zehn Jahre. Wird der Vertrag nicht von einer der beiden Seiten mit einer Frist von neun Monaten vor Ablauf der Vertragsdauer gekündigt, so gilt eine Verlängerung um jeweils weitere fünf Jahre als stillschweigend vereinbart.

(2) Ist der Mieter der mit Wärme zu versorgenden Räume Vertragspartner, so kann er aus Anlaß der Beendigung des Mietverhältnisses den Versorgungsvertrag jederzeit mit zweimonatiger Frist kündigen.

(3) Tritt anstelle des bisherigen Kunden ein anderer Kunde in die sich aus dem Vertragsverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein, so bedarf es hierfür nicht der Zustimmung des Fernwärmeversorgungsunternehmens. Der Wechsel des Kunden ist dem Unternehmen unverzüglich mitzuteilen. Das Unternehmen ist berechtigt, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund mit zweiwöchiger Frist auf das Ende des der Mitteilung folgenden Monats zu kündigen.

(4) Ist der Kunde Eigentümer der mit Wärme zu versorgenden Räume, so ist er bei der Veräußerung verpflichtet, das Fernwärmeversorgungsunternehmen unverzüglich zu unterrichten. Erfolgt die Veräußerung während der ausdrücklich vereinbarten Vertragsdauer, so ist der Kunde verpflichtet, dem Erwerber den Eintritt in den Versorgungsvertrag aufzuerlegen. Entsprechendes gilt, wenn der Kunde Erbbauberechtigter, Nießbraucher oder Inhaber ähnlicher Rechte ist.

(5) Tritt anstelle des bisherigen Fernwärmeversorgungsunternehmens ein anderes Unternehmen in die sich aus dem Vertragsverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein, so bedarf es hierfür nicht der Zustimmung des Kunden. Der Wechsel des Fernwärmeversorgungsunternehmens ist öffentlich bekanntzugeben. Der Kunde ist berechtigt, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund mit zweiwöchiger Frist auf das Ende des der Bekanntgabe folgenden Monats zu kündigen.

(6) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 33 Einstellung der Versorgung, fristlose Kündigung

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist berechtigt, die Versorgung fristlos einzustellen, wenn der Kunde den allgemeinen Versorgungsbedingungen zuwiderhandelt und die Einstellung erforderlich ist, um

1. eine unmittelbare Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Anlagen abzuwenden,
2. den Verbrauch von Fernwärme unter Umgehung, Beeinflussung oder vor Anbringung der Meßeinrichtungen zu verhindern oder
3. zu gewährleisten, daß Störungen anderer Kunden oder störende Rückwirkungen auf Einrichtungen des Unternehmens oder Dritter ausgeschlossen sind.

(2) Bei anderen Zuwiderhandlungen, insbesondere bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung, ist das Fernwärmeversorgungsunternehmen berechtigt, die Versorgung zwei Wochen nach Androhung einzustellen. Dies gilt nicht, wenn der Kunde darlegt, daß die Folgen der Einstellung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen, und hinreichende Aussicht besteht, daß der Kunde seinen Verpflichtungen nachkommt. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen kann mit der Mahnung zugleich die Einstellung der Versorgung androhen.

(3) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen hat die Versorgung unverzüglich wieder aufzunehmen, sobald die Gründe für ihre Einstellung entfallen sind und der Kunde die Kosten der Einstellung und Wiederaufnahme der Versorgung ersetzt hat. Die Kosten können pauschal berechnet werden.

(4) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist in den Fällen des Absatzes 1 berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen, in den Fällen der Nummern 1 und 3 jedoch nur, wenn die Voraussetzungen zur Einstellung der Versorgung wiederholt vorliegen. Bei wiederholten Zuwiderhandlungen nach Absatz 2 ist das Unternehmen zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn sie zwei Wochen vorher angedroht wurde; Absatz 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

§ 34 Gerichtsstand

(1) Der Gerichtsstand für Kaufleute, die nicht zu den in § 4 des Handelsgesetzbuchs bezeichneten Gewerbetreibenden gehören, juristische Personen des öffentlichen Rechts und öffentlich-rechtliche Sondervermögen ist am Sitz der für den Kunden zuständigen Betriebsstelle des Fernwärmeversorgungsunternehmens.

(2) Das gleiche gilt,

1. wenn der Kunde keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder

2. wenn der Kunde nach Vertragsschluß seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Geltungsbereich dieser Verordnung verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

§ 35 Öffentlich-rechtliche Versorgung mit Fernwärme

(1) Rechtsvorschriften, die das Versorgungsverhältnis öffentlich-rechtlich regeln, sind den Bestimmungen dieser Verordnung entsprechend zu gestalten; unberührt bleiben die Regelungen des Verwaltungsverfahrens sowie gemeinderechtliche Vorschriften zur Regelung des Abgabenrechts.

(2) Bei Inkrafttreten dieser Verordnung geltende Rechtsvorschriften, die das Versorgungsverhältnis öffentlich-rechtlich regeln, sind bis zum 1. Januar 1982 anzupassen.

§ 36 Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 29 des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen auch im Land Berlin.

§ 37 Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt mit Wirkung vom 1. April 1980 in Kraft.

(2) Die §§ 2 bis 34 gelten auch für Versorgungsverträge, die vor dem 1. April 1980 zustande gekommen sind, unmittelbar. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist verpflichtet, die Kunden in geeigneter Weise hierüber zu unterrichten. § 32 Absatz 1 in der Fassung vom 12. November 2010 ist auch auf bestehende Versorgungsverträge anzuwenden, die vor dem 1. April 1980 geschlossen wurden. Vor dem 1. April 1980 geschlossene Versorgungsverträge, deren vereinbarte Laufzeit am 12. November 2010 noch nicht beendet ist, bleiben wirksam. Sie können ab dem 12. November 2010 mit einer Frist von neun Monaten gekündigt werden, solange sich der Vertrag nicht nach § 32 Absatz 1 Satz 2 verlängert hat.

(3) (weggefallen)

(4) (weggefallen)

Schlußformel

Der Bundesminister für Wirtschaft

Anhang EV Auszug aus EinigVtr Anlage I Kapitel V Sachgebiet D Abschnitt III (BGBl. II 1990, 889, 1008)

- Maßgaben für das beigetretene Gebiet (Art. 3 EinigVtr) -

Abschnitt III

Bundesrecht tritt in dem in Artikel 3 des Vertrages genannten Gebiet mit folgenden Maßgaben in Kraft:

...

Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 742), geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 19. Januar 1989 (BGBl. I S. 109), mit folgenden Maßgaben:

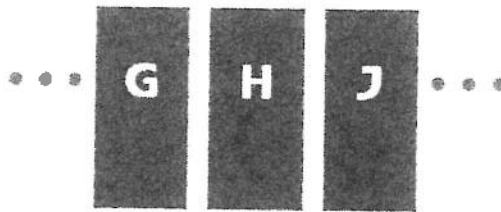
- a) *Für am Tage des Wirksamwerdens des Beitritts bestehende Versorgungsverträge sind die Fernwärmeversorgungsunternehmen von der Verpflichtung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 bis zum 30. Juni 1992 befreit.*
- b) *Abweichend von § 10 Abs. 4 bleibt das am Tage des Wirksamwerdens des Beitritts bestehende Eigentum eines Kunden an einem Hausanschluß, den er auf eigene Kosten errichtet oder erweitert hat, bestehen, solange er das Eigentum nicht auf das Fernwärmeversorgungsunternehmen überträgt.*
- c) *Die §§ 18 bis 21 finden keine Anwendung, so weit bei Kunden am Tage des Wirksamwerdens des Beitritts keine Meßeinrichtungen für die verbrauchte Wärmemenge vorhanden sind. Meßeinrichtungen sind nachträglich einzubauen, es sei denn, daß dies auch unter Berücksichtigung des Ziels der rationellen und sparsamen Wärmeverwendung wirtschaftlich nicht vertretbar ist.*
- d) *Für die am Tage des Wirksamwerdens des Beitritts bestehenden Verträge finden die §§ 45 und 47 der Energieverordnung der Deutschen Demokratischen Republik (EnVO) vom 1. Juni 1988 (GBl. I Nr. 10 S. 89), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 25. Juli 1990 zur Änderung der Energieverordnung (GBl.*

7

(Nr. 45 S. 812), sowie der dazu ergangenen Durchführungsbestimmungen bis zum 30. Juni 1992 weiter Anwendung, soweit nicht durch Vertrag abweichende Regelungen vereinbart werden, bei denen die Vorschriften dieser Verordnung einzuhalten sind.

Anlage C

zur Urkunde des Notars Dr. Jäger in Landau/Pfalz vom 04.12.2021



GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo-
und Umwelttechnik mbH & Co. KG

GEOTECHNISCHES GUTACHTEN

BAUVORHABEN Wohnbebauung Ringstraße / Königsberger Straße
Flurstk.Nr. 13367/36, 13367/44 und 13367/45
76356 Weingarten

AUFTRAGGEBER Weisenburger Bau GmbH
Werkstraße 11
76437 Rastatt

AUFTRAG-NR. 17-0391

DATUM 19.08.2020
we / Lm / Bm

ES

Inhaltsverzeichnis

Auftrag	4
1 Unterlagen	4
2 Projektstandort	5
2.1 Lage und aktuelle Geländesituation	5
2.2 Erdbeben	6
2.3 Wasserschutzgebiet	6
2.4 Hochwasserrisiko	6
2.5 Kampfmittel	6
3 Geplante Baumaßnahme und geotechnische Kategorie	6
3.1 Baugrundaufschlüsse	7
3.2 Geotechnische Laborversuche	7
4 Baugrund	8
4.1 Allgemeine Baugrundverhältnisse	8
4.2 Untergrundaufbau	8
4.3 Baugrundmodell, charakteristische Kennwerte	10
4.4 Grundwasser	12
5 Gründung	14
5.1 Bewertung des Baugrundes / Gründungsempfehlung	14
5.2 Allgemeine Hinweise zur Tiefgründung	15
6 Hinweise und Empfehlungen	19
7 Zusammenfassung	24



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Baugrundmodell – Homogenbereiche und Bodenkennwerte	10
Tabelle 2	Mantelreibung und Pfahlspitzenwiderstand für Bohrpfähle (Bruchwerte)	16
Tabelle 3	Mantelreibung und Pfahlspitzenwiderstand für Fertigteilrammpfähle aus Stahlbeton (Bruchwerte)	17
Tabelle 4	Pfahltragfähigkeiten (Druckbelastung) für Stahlbeton- Fertigteilrammpfähle mit Pfahlquerschnitt 30 cm x 30 cm	17

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Lagepläne
Anlage 1.1	Topografische Karte mit Projektstandort, M 1 : 25.000
Anlage 1.2	Luftbild mit Aufschlusspunkten, M 1 : 500
Anlage 1.3	Lageplan (Plankonzept) mit Aufschlusspunkten, M 1 : 500
Anlage 2	Bohrprofile, Rammdiagramme
Anlage 3	Bodenmechanische Laborversuche
Anlage 3.1	Körnungskurven
Anlage 3.2	Plastizitätsdiagramme, Konsistenzgrenzen
Anlage 3.3	Zusammenstellung Laborversuche
Anlage 4	Pfahl-Widerstands-Setzungslinie, Bohrpfahl, D = 0,6

Verteiler: 1-fach: Weisenburger Bau GmbH, Frau Vöhringer,
Werkstraße 11, 76437 Rastatt
sowie als PDF an: h.voehringer@weisenburger.de

1-fach: TEG-Eigenheime GmbH, Herr Braese,
Henriette-Obermüller-Str. 27, 76137 Karlsruhe
sowie als PDF an: info@teg-eigenheime.de

1 Auftrag

Die Weisenburger Bau GmbH plant für die Bauherrschaft TEG Eigenheime GmbH die Wohnbebauung auf den Grundstücken 13367/36, 13367/44 und 13367/45 an der Ecke Ringstraße / Königsberger Straße in Weingarten.

Unser Büro wurde mit der Baugrunderkundung sowie der geotechnischen Beratung beauftragt.

2 Unterlagen

Dem Gutachten liegen folgende Unterlagen zu Grunde:

- [2.1] Lageplan, M 1 : 500, Stand: 26.04.2016
- [2.2] Luftbild, M 1 : 1.000, Stand: 26.04.2016
- [2.3] Vermessungsplan, M 1 : 500, Ingenieurbüro für Vermessung Streiling, Steinmauern
- [2.4] Konzeptstudie „Wohnquartier am Tabakschopf, Weingarten“, Vorentwurf, Stand: 03.11.2017, Kühnl + Schmidt
- [2.5] Städtebauliches Konzept, Lageplan, M 1 : 1.000, 25.05.2020, Modus Konzept
- [2.6] Kanal- und Leitungspläne
- [2.7] Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg, Innenministerium Baden-Württemberg, 2005
- [2.8] Überflutungsflächen und Wasserschutzgebiete, Daten- und Kartendienst (online), Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2020
- [2.9] Hochwasserrisikomanagement-Anfrage (online), Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2020

- [2.10] Geologische Karte von Baden-Württemberg, M 1 : 25.000, 6917 Weingarten, Geologisches Landesamt Baden-Württemberg, Freiburg i. Br., 1985
- [2.11] Grundwasserdaten der Landesmessstelle 0114/309-6 „Weingarten Aifeld“, Beobachtungszeitraum 07/1976 – heute, Daten- und Kartendienst (online), Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2018
- [2.12] Karte der Grundwasserhöhengleichen für hohe (April 1988) Grundwasser-
verhältnisse, Raum-Karlsruhe-Speyer, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-
Württemberg, 2000
- [2.13] Ergebnisse von 9 Kleinrammbohrungen und 5 Rammsondierungen, ausgeführt
durch unser Büro, 11./15.01.2018
- [2.14] Ergebnisse von bodenmechanischen Laborversuchen, ausgeführt durch unser
Büro

3 Projektstandort

3.1 Lage und aktuelle Geländesituation

Der Projektstandort befindet sich im Süden von Weingarten. Die Lage ist in **Anlage 1.1** in einem Ausschnitt aus der topografischen Karte markiert.

Bei dem Baufeld handelt es sich teilweise um das ehemalige „Tabakschopf“-Areal (Flurstück-Nr. 13367/36). Die hierfür typischen, länglichen Holzschuppenbauten wurden bereits rückgebaut. Die Fläche wird derzeit als Parkplatz genutzt. Die Grundstücke 13367/36, 13367/44 sind aktuell noch bebaut.

Das Baufeld wird im Norden durch die Ringstraße und im Osten durch die Königsberger Straße begrenzt. An den übrigen Seiten schließen bebaute Grundstücke an.

Das Gelände ist weitestgehend eben und liegt größtenteils auf einer Höhe zwischen 114,8 m NHN und 115,0 m NHN.

Die aktuelle Geländesituation geht aus dem Luftbildausschnitt in **Anlage 1.2** hervor.

3.2 Erdbeben

Nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg [2.7] liegt der Standort in der Erdbebenzone 1 und im Bereich der Untergrundklasse R. Nach DIN EN 1998-1/NA:2011-01 ist von der Baugrundklasse C auszugehen.

3.3 Wasserschutzgebiet

Das Baufeld liegt nach [2.8] außerhalb rechtskräftig festgesetzter Wasserschutzgebiete.

3.4 Hochwasserrisiko

Das Baufeld liegt nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte [2.9] bei Hochwasserereignissen der Jährlichkeit von 100 Jahren (HQ_{100}) außerhalb von Überflutungsgebieten. Bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) kann es jedoch zur Überflutung des Grundstückes kommen. In diesem Fall ist das Grundstück um bis zu 0,1 m (Wasserspiegel bei ca. 115,0 m NHN) eingestaut.

3.5 Kampfmittel

Es wurden keine Untersuchungen in Hinblick auf Kampfmittel durchgeführt.

4 Geplante Baumaßnahme und geotechnische Kategorie

Nach dem aktuellen städtebaulichen Konzept [2.5] sind insgesamt 10 Wohngebäude geplant, die über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden werden. Zusätzlich zur Tiefgarage umfassen die Gebäude bis zu 4 aufgehende Geschosse (EG, 1. OG, 2. OG, DG).

Zu den geplanten Außenanlagen zählen Zugangswege sowie Grünflächen.

Das Bauvorhaben ist aufgrund seiner konventionellen Gründung und der einheitlich zu erfassenden Baugrundverhältnisse in die Geotechnische Kategorie 2 einzuordnen.

4.1 Baugrundaufschlüsse

Zur Baugrunderkundung wurden durch die GHJ Ingenieurgesellschaft folgende Baugrundaufschlüsse durchgeführt:

- 9 Kleinrammbohrungen (BS 1 bis BS 9) bis in Tiefen von maximal 8 m
- 5 Rammsondierungen mit der schweren Rammsonde nach DIN EN ISO 22476-2 (DPH 1 bis DPH 5) bis in Tiefen von jeweils ca. 15 m

Die Lage der Ansatzpunkte ist in **Anlage 1.2** und **Anlage 1.3** dargestellt.

Zur Einmessung der Ansatzpunkte der Aufschlüsse wurden zwei Kanaldeckel in der Ringstraße verwendet, dessen Höhen nach [2.6] bei KD 1 = 114,82 m NHN und KD 2 = 114,99 m NHN (Angabe ohne Gewähr) liegen (Lage siehe **Anlage 1.2**). Das Höhenniveau der Aufschlusspunkte liegt danach zwischen ca. 114,1 m NHN und 115,6 m NHN.

In der **Anlage 2** sind die Ergebnisse der Aufschlüsse als Bohrprofile nach DIN 4023 bzw. als Rammdiagramme nach DIN EN ISO 22476-2 dargestellt. In den Rammdiagrammen ist die erforderliche Anzahl an Schlägen N_{10} für das Eindringen der Sonde um jeweils 10 cm über der Tiefe aufgetragen.

4.2 Geotechnische Laborversuche

Zur genaueren Ansprache und Klassifizierung der angetroffenen Böden wurden folgende bodenmechanische Laborversuche durchgeführt:

- 19 x Bestimmung der Korngrößenverteilung nach DIN 18123
- 2 x Plastizitätsversuche (Konsistenzgrenzen nach ATTERBERG) nach DIN 18122
- 12 x Bestimmung des Glühverlusts (organischer Gehalt) nach DIN 18128 GL
- 19 x Bestimmung des Wassergehalts (durch Ofentrocknung)

Die Ergebnisse der Korngrößenbestimmungen sind in **Anlage 3.1** als Körnungskurven dargestellt. Die Ergebnisse der Plastizitätsversuche (Konsistenzgrenzen, Plastizitätsdiagramme) sind der **Anlage 3.2** zu entnehmen.

Eine Zusammenstellung der Laborversuche mit zusätzlich ermittelten Wassergehalten und Glühverlusten ist als **Anlage 3.3** beigefügt.

5 Baugrund

5.1 Allgemeine Baugrundverhältnisse

Nach der geologischen Karte [2.10] sind die allgemeinen Baugrundverhältnisse durch bindige Deckschichten gekennzeichnet, die von quartären Kiesen und Sanden unterlagert werden.

5.2 Untergrundaufbau

Auffüllungen

In den durchgeführten Aufschlüssen wurden zunächst Auffüllungen mit Mächtigkeiten von 0,9 m bis ca. 1,7 m angetroffen. Diese bestehen meist aus kiesig-sandigen Böden, bereichsweise aber auch aus bindigen Böden (BS 7, BS 8), und enthalten anthropogene Fremdbestandteile wie z. B. Ziegel- oder Betonbruchreste.

Bindige / organische Böden

Unterhalb der Auffüllungen wurden bis in etwa 3 m bis 4,3 m Tiefe (ca. 110,1 m NHN bis 111,9 m NHN) Schluffe und Tone mit meist feinsandigen Anteilen in einer Mächtigkeit von etwa 1,9 m bis 2,9 m erbohrt. Darunter folgen bis in ca. 5,1 m bis 6 m Tiefe (ca. 108,5 m NHN bis 109,9 m NHN) Torfe in einer Mächtigkeit von etwa 1,4 m bis 3 m. Diese werden von weiteren Schluffen und Tonen mit organischen Anteilen bis in ca. 5,8 m bis 6,8 m (107,7 m NHN bis 109,1 m NHN) unterlagert.

Zur Beurteilung der Plastizität wurden an zwei Bodenproben aus der bindigen Schicht (BS 1: 2,2 – 2,7 m und BS 7: 5,2 – 5,4 m) die Fließ- und die Ausrollgrenze nach Atterberg bestimmt. Die Plastizitätsdiagramme sind als **Anlage 3.2** beigefügt. Die Plastizitätszahl lag bei $I_p = 18,14 \%$ bzw. $I_p = 25,54 \%$ bei einer Fließgrenze von $w_L = 43,97 \%$ bzw. $w_L = 49,75 \%$ und einer Ausrollgrenze von $w_p = 25,83 \%$ bzw. $w_p = 25,54 \%$. Die Plastizitätsversuche ergaben in BS 1 einen mittelplastischen Schluff von weicher



Konsistenz (Konsistenzzahl $I_C = 0,74$) und in BS 7 einen mittelplastischen Ton (Bodengruppe TM), mit flüssiger Konsistenz (Konsistenzzahl $I_C = -0,49$).

Zum Zeitpunkt der Erkundung wurden die Konsistenzen der bindigen Böden überwiegend als weich-steif oder steif eingestuft.

Von den nichtorganischen Bestandteilen der Torfe wurden Korngrößenverteilungen ermittelt. Diese sind in **Anlage 3.1** dargestellt. Demzufolge enthalten die Torfe meist Beimengungen aus Schluffen bzw. Tonen sowie Feinsanden.

Zur Beurteilung der organischen Anteile wurde an ausgewählten Bodenproben der Glühverlust bestimmt. Dieser lag bei den Torfen erwartungsgemäß hoch bei $V_{GI} = 52 - 66 \%$ (stark organisch). Der Wassergehalt lag zwischen 102% und 321% (siehe **Anlage 3.3**). Oberhalb und unterhalb der Torfschicht sind die Tone und Schluffe meist schwach organisch bis organisch durchsetzt (vgl. Glühverlust $V_{GI} = 1,9 - 8,3 \%$, **Anlage 3.3**). Dort lagen die Wassergehalte zwischen 25% und 63% .

Sande und Kiese

Unterhalb der bindigen und organischen Böden wurden in fast allen Bohrungen (außer BS 1) Sande und Kiese bzw. Sand-Kies-Gemische mit teils schwach schluffigen Anteilen angetroffen. In der Bohrung BS 4 wurde in 5,8 m Tiefe bis zum Bohrtiefsten ein Schluff-Sand-Gemisch erbohrt.

Grundwasser / Schichtwasser

Die bindigen Böden waren fast durchgängig nass. Nach Bohrende konnte in einigen Bohrlöchern der Wasserstand gemessen werden. Dieser lag in unterschiedlichen Höhen von knapp unter Geländeoberkante bis zu 2,4 m unter Gelände.

Rammsondierungen

Die Ergebnisse der Rammsondierungen zeigen in den Auffüllungen überwiegend Schlagzahlen von $N_{10} \geq 5$, teils auch $N_{10} \geq 10$. Dies lässt auf eine größtenteils mitteldichte Lagerung der Auffüllungen schließen.

In den bindigen und organischen Böden wurden erwartungsgemäß geringe Schlagzahlen im Bereich von etwa $N_{10} = 1 - 5$ erreicht.

In den Sanden und Kiesen ab etwa 6 m bis 7,5 m Tiefe steigen die Schlagzahlen auf Werte von überwiegend $N_{10} \geq 10$, teils $N_{10} \geq 20$ an. Unter Berücksichtigung des Grundwassers ist von einer mitteldichten bis dichten Lagerung der Sande und Kiese auszugehen.

5.3 Baugrundmodell, charakteristische Kennwerte

Aus den durchgeführten Untersuchungen wurde das in **Tabelle 1** angegebene Baugrundmodell abgeleitet, in dem der Baugrund in Homogenbereiche nach DIN 18300 (Erdarbeiten) bzw. nach DIN 18301 (Bohrarbeiten), VOB Teil C, 2016, unterteilt ist.

Die angegebenen Bandbreiten der Kennwerte sind als Orientierungswerte zu verstehen. In den durchgeführten Nachweisen werden für den jeweiligen Fall zutreffende Rechenwerte ausgewählt und in den Berechnungen angesetzt.

Tabelle 1 Baugrundmodell – Homogenbereiche und Bodenkennwerte

Homogenbereich		1	2	3 ^a
Bezeichnung nach DIN 4023		Auffüllung: Kies, lokal Schluff	Schluffe / Tone, schach organisch bis organisch Torfe	Sande / Kiese, Kies-Sand- Gemisch
Bezeichnung nach DIN 14688 (nur Hauptbodenarten)		Gr, Si	Si, Cl, Or	Sa, Gr
Bodengruppen nach DIN 18196		A [GW, GI, GU, UL, UM]	UL, UM, UA, TL, TM, TA, OT, OU HZ, HN	GW, GI, GU, SW, SI, SU, SU*
Frostempfindlichkeit nach ZTV E-StB 17		F1, F2, F3	F3	F1, F2, F3
Schichtunterkante	[m NHN]	≈ 113,0 – 114,2	≈ 107,7 – 109,1 ≈ 108,5 – 109,9	--
Schichtmächtigkeit	[m]	≈ 0,9 – 1,7	≈ 4,1 – 5,9	> 2,0

Homogenbereich		1	2	3 ^a
Bezeichnung nach DIN 4023		Auffüllung: Kies, lokal Schluff	Schluffe / Tone, schach organisch bis organisch	Sande / Kiese, Kies-Sand- Gemisch
			Torfe	
			≈ 1,4 – 3,0	
Konsistenz / Lagerung	[-]	mitteldicht, steif ^b	weich bis steif, lokal flüssig	mitteldicht bis dicht
Korngrößenverteilung obere Kornkennzahl:	[-]	--	60/40/0/0	-/40/60/0
untere Kornkennzahl	[-]		0/50/45/5	-/0/30/70
Steine d = 63 – 200 mm	[Gew.-%]	< 30	--	< 30
Blöcke d = 200 – 630 mm	[Gew.-%]	< 15	--	< 15
Dichte ρ	[t/m ³]	1,9 – 2,2	1,8 – 2,0	1,9 – 2,2
			1,1 – 1,5	
Wassergehalt w	[Gew.-%]	5 – 25 ^b	20 – 65	5 – 30
			100 – 350	
Plastizitätszahl I _p	[%]	3 – 25 ^b	5 – 30	--
Konsistenzzahl I _c	[-]	0,75 – 1,0 ^b	meist 0,5 – 1,0	--
Lagerungsdichte I _D	[%]	--	--	35 – 85
undrÄnierte Scherfestigkeit c _u	[kN/m ²]	40 – 80 ^b	15 – 40	--
			5 – 20	
Abrasivität nach NF P18-579 (LCPC)	[g/t]	500 – 1250 (stark abrasiv)	0 – 100 (kaum abrasiv)	500 – 1250 (stark abrasiv)

Homogenbereich		1	2	3 ^a
Bezeichnung nach DIN 4023		Auffüllung: Kies, lokal Schluff	Schluffe / Tone, schach organisch bis organisch Torfe	Sande / Kiese, Kies-Sand- Gemisch
organischer Anteil	[Gew.-%]	< 6	< 20 > 20	< 2
Reibungswinkel φ	[°]	27,5 - 37,5	22,5 - 27,5 15 - 22,5	32,5 - 37,5
Kohäsion c	[kN/m ²]	0 - 5	0 - 20	0
Steifemodul E_s	[MN/m ²]	15 - 50	3 - 12 0,5 - 3	40 - 100
Wichte γ	[kN/m ³]	19 - 22	18 - 20 11 - 15	19 - 22
Wichte u. Auftrieb γ'	[kN/m ³]	9 - 13	8 - 10 1 - 5	10 - 13
Durchlässigkeit k	[m/s]	--	ca. 10^{-9} - 10^{-6}	ca. 10^{-5} - 10^{-2}

a = nicht in allen Aufschlüssen angetroffen

b = gilt für bindige Böden

5.4 Grundwasser

Wie bereits erwähnt, waren die bindigen Böden zum Zeitpunkt der Erkundung am 11.01.2018 und 15.01.2018 fast durchgängig nass. Teilweise konnte nach Bohrende ein Wasserstand in den Bohrlöchern gemessen werden. Dieser lag in unterschiedlichen Höhen von knapp unter Geländeoberkante bis zu 2,4 m unter Gelände. Dies entspricht geodätischen Höhen von etwa 112,8 m NHN bis 114,9 m NHN. In den übrigen Bohrungen konnte aufgrund von Nachfall des Bohrguts kein Wasserstand im Bohrloch gemessen werden.

Aufgrund der Wetterlage Anfang / Mitte Januar 2018 mit ergiebigen Niederschlägen handelt es sich wahrscheinlich um Sicker- bzw. Schichtwasser, das sich in den anstehenden Auffüllungen und bindigen Deckschichten aufgestaut hat.

Bei den hier vorliegenden Baugrundverhältnissen steht das Grundwasser erfahrungsgemäß gespannt in den unterlagernden Sanden und Kiesen unterhalb der bindigen Deckschicht an. Die bis in größere Tiefe anstehenden Sande und Kiese bilden den Hauptgrundwasserleiter mit einem freien Grundwasserspiegel. Die generelle Grundwasserströmung ist nach Nordnordwesten in Richtung Rhein gerichtet.

Etwa 350 m südwestlich des Baufeldes befindet sich die Grundwassermessstelle 0114/309-6 („Weingarten Aifeld“), die seit 1976 regelmäßig abgelesen wird [2.11]. Nach den Daten dieser Messstelle schwankt der Grundwasserspiegel innerhalb eines Jahres meist um 0,5 m - 1,4 m. Es wurden in der Vergangenheit folgende Grundwasserstände registriert:

maximaler Grundwasserstand	maxGW	113,0 m NHN
mittlerer Grundwasserstand	MGW	112,0 m NHN
niedriger Grundwasserstand	minGW	111,0 m NHN

Ausgehend von der generellen Grundwasserströmung nach Nordnordwesten können die Werte dieser Messstelle direkt für das Baufeld übertragen werden.

Bei einem angenommenen zukünftigen Geländeniveau von ca. 114,8 m NHN beträgt der Flurabstand beim Höchstgrundwasserstand somit ca. 1,8 m und bei mittlerem Grundwasserstand ca. 2,8 m.

Für die Bemessung des Gebäudes empfehlen wir einen Sicherheitszuschlag von 0,5 m vorzusehen. Daraus ergibt sich ein Bemessungsgrundwasserstand von

Bemessungsgrundwasserstand	HGW	113,5 m NHN
----------------------------	-----	-------------

Die Gründungssohle kommt vermutlich auf einer Höhe von ca. 112,0 m NHN zu liegen; d. h. etwa 1,5 m unterhalb des Bemessungswasserstandes.

In den anstehenden Böden ist in jedem Fall mit dem Aufstau von infiltriertem Niederschlagswasser sowie mit dem Auftreten von Schichtwasser zu rechnen (z. B. in verfüllten Arbeitsräumen).

Wir empfehlen deshalb, die erdberührten Bauteile auf die Beanspruchung durch aufstauendes Sickerwasser auszulegen. Wir empfehlen außerdem die Lichtschächte zu



entwässern (z. B. Anschluss an Regenwasserfassung), da das anfallende Regenwasser in den hier anstehenden, bindigen Böden nicht versickern kann.

Wir weisen darauf hin, dass das Gelände im Hochwasserfall HQ_{extrem} überstaut werden kann (siehe Kapitel 3.4). Es wird empfohlen, für diesen außergewöhnlichen Lastfall nicht verträgliche Auftriebskräfte durch das Fluten über Flutungsöffnungen (z. B. TG-Zufahrt, Öffnungen in der Bodenplatte mit Standrohren) zu gewährleisten.

6 Gründung

6.1 Bewertung des Baugrundes / Gründungsempfehlung

Die Wohngebäude sollen 1-fach unterkellert erbaut werden. Bei einer üblichen Geschosshöhe von ca. 2,5 m, einer Sockelhöhe von ca. 0,5 m und einer Stärke der Bodenplatte von ca. 0,3 m bindet die Tiefgarage 2,8 m in den Untergrund ein (UK Bodenplatte ca. 112 m NHN). Das entspricht dem mittleren Grundwasserstand.

Die Gründungssohle kommt dann in den Tonen oberhalb der Torfschicht, evtl. auch schon in der Torfschicht zu liegen. Die organischen und bindigen Böden sind sehr setzungsempfindlich und bei der geplanten Bebauung nicht zum Lastabtrag geeignet.

Aufgrund der gegebenen Baugrundverhältnisse und der zu erwartenden hohen Setzungsbeträge, empfehlen wir eine Tiefgründung der Gebäude.

Für den Projektstandort sind z. B. Fertigteilrammpfähle oder verrohrt hergestellte Bohrpfähle geeignet.

Pfahlähnliche Gründungselemente wie z. B. Betonrüttelsäulen werden an diesem Standort wegen der vergleichsweise großen Mächtigkeit der Torfe als nicht geeignet erachtet.

Bei dem Bauvorhaben ist zu beachten, dass die Tiefgarage nach der Konzeptplanung [2.4] bereichsweise nicht überbaut wird (innenliegende Grünflächen). In diesen Bereichen können ggf. Maßnahmen zur Auftriebssicherung notwendig werden (z. B. überstehende Bodenplatte, Rückverankerung).

6.2 Allgemeine Hinweise zur Tiefgründung

Die bindigen und organischen Böden können nicht zum Lastabtrag herangezogen werden.

Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung können die Pfähle in den überwiegend dicht gelagerten Kiesen ab einer Tiefe von ca. 9 m – 12 m (ca. 103,0 m NHN bis 106,0 m NHN) abgesetzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bisher vorliegenden Baugrundaufschlüsse für die abschließende Baugrundbeurteilung insbesondere bei einer Pfahlgründung nicht ausreichend sind, da Aufschlüsse bis mindestens 5 m unter die Pfahlfußebene erforderlich sind (DIN EN 1997-2:2010-10 Anhang B.3) und keine Aufschlüsse aus dem direkten Umfeld (die hilfsweise herangezogen werden könnten) vorliegen.

Eine detaillierte Pfahlbemessung kann auf Grundlage der weiteren Planung und unter Vorlage von Gebäudelasten erarbeitet werden.

Nachfolgend werden verschiedene Tiefgründungsmöglichkeiten auf der Grundlage der bisher vorliegenden Erkenntnisse und unter der Annahme, dass die quartären Kiese und Sande ausreichend tief anstehen, untersucht und für die Bemessung notwendige bodenmechanische Kennwerte angegeben.

6.3 Bohrpfähle (verrohrt hergestellt)

Für die Ermittlung der äußeren Tragfähigkeit von Einzelpfählen können die in der **Tabelle 2** angegebenen Kennwerte (regionale Erfahrungswerte) angesetzt werden.

Tabelle 2 Mantelreibung und Pfahlsitzenwiderstand für Bohrpfähle (Bruchwerte)

		Bindige/ organische Böden GOK – 107,5 m NHN	Kies / Sand* mitteldicht / dicht 107,5 - 103,5 m NHN	Kies / Sand* dicht unter 103,5 m NHN
charakt. Mantelreibung $q_{s,k}$ [MN/m ²]		--	0,07	0,13
charakt. Spitzenwiderstand $q_{b,k}$ [MN/m ²] infolge bezogener Pfahlkopfsetzung s/D	s/D			
	0,02	--	0,7	1,75
	0,03	--	0,9	2,25
	0,1	--	2,0	4,0

*müssen durch tiefere Aufschlüsse verifiziert werden

Die äußere Tragfähigkeit (charakteristische axiale Pfahlwiderstandskraft) der Pfähle wird nach der folgenden Gleichung ermittelt:

$$R_k = q_{b,k} \cdot A_b + \sum_i q_{s,k,i} \cdot A_{s,i}$$

mit	$q_{b,k}$	charakteristischer Wert des Pfahlsitzendruckes
	A_b	Nennwert der Pfahlfußfläche
	$q_{s,k,i}$	charakteristischer Wert des Pfahlmantelreibung in der Schicht i
	$A_{s,i}$	Nennwert der Pfahlmantelfläche in der Schicht i

In der Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. ist für einen Pfahldurchmesser von 0,6 m beispielhaft die Pfahl-Widerstandsetzungslinie nach DIN 1054 angegeben.

Danach ergibt sich ausgehend von einem Pfahlkopfniveau von 112 m für einen 10,5 m langen Bohrpfahl mit einem Durchmesser von 0,6 m eine charakteristische axiale Pfahlwiderstandskraft von ca. $R_{c,k} = 2.149$ kN. Die zulässige Gebrauchslast liegt dann bei etwa $Q_d = 1.074$ kN (nach alter Normung 1054-1976, globale Sicherheit von $\eta = 2,0$) bzw. der Bemessungswiderstand bei $R_{c,d} = 1.407$ kN (nach EC7, Teilsicherheitsbeiwerte $\gamma_b, \gamma_s, \gamma_t = 1,4$).

Aufgrund der gespannten Grundwasserverhältnisse müssen die Bohrpfähle unter Wasserauflast hergestellt werden.

6.4 Fertigteilrammpfahl aus Stahlbeton

Fertigteilrammpfähle aus Stahlbeton sind für diesen Standort gut geeignet. Üblich sind hier quadratische Querschnitte von 20 cm x 20 cm bis 45 cm x 45 cm.

Für die Ermittlung der äußeren Tragfähigkeit von Einzelfählen können die in **Tabelle 3** angegebenen Kennwerte angesetzt werden.

Tabelle 3 Mantelreibung und Pfahlsitzenwiderstand für Fertigteilrammpfähle aus Stahlbeton (Bruchwerte)

		Bindige/ organische Böden GOK - 107,5 m NHN	Kies / Sand* mitteldicht / dicht 107,5 - 103,5 m NHN	Kies / Sand* dicht unter 103,5 m NHN
charakt. Mantelreibung $q_{s,k}$ [MN/m ²]	s_{sg}^*	--	0,040	0,070
	$s_g = 0,1 D$	--	0,060	0,103
charakt. Spitzenwiderstand $q_{b,k}$ [MN/m ²] infolge bezogener Pfahlkopfsetzung s/D	s/D			
	0,035	--	2,8	4,5
	0,1	--	5,3	8,75

*müssen durch tiefere Aufschlüsse verifiziert werden

In **Tabelle 4** sind die Ergebnisse für den Pfahlquerschnitt 30 cm x 30 cm beispielhaft zusammengestellt:

Tabelle 4 Pfahltragfähigkeiten (Druckbelastung) für Stahlbeton- Fertigteilrammpfähle mit Pfahlquerschnitt 30 cm x 30 cm

Pfahllänge L	[m}	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5
Pfahlfußebene	[m NHN]	103,5	102,5	101,5	100,5	99,5
R_k	[kN]	1.076	1.199	1.323	1.466	1.570
R_d ($\gamma_t = 1,4$ / EC7)	[kN]	768	857	945	1.033	1.212
zul. V_k ($\eta = 2,0$ / global)	[kN]	538	600	661	723	785
Setzung s bei zul. V_k	[mm]	ca. 10	ca. 9	ca. 8	ca. 7	ca. 7

Wir weisen darauf hin, dass die Herstellung von Rammpfählen in den vor Ort anstehenden Böden mit z. T. erheblichen Erschütterungen verbunden ist. Aufgrund der



bereichsweise unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung sind ggf. erschütterungsarme Verfahren (z. B. kürzere Bohrpfähle oder Schraubpfähle) anzuwenden.

6.5 Negative Mantelreibung

Eine Belastung der Pfähle durch negative Mantelreibung resultiert am Standort durch die Geländeauffüllung neben dem Gebäude und durch die Eigenkonsolidierung der bindigen und z. T. organischen Böden.

Vereinfachend darf für die negative Mantelreibung in der Zone zwischen Pfahlkopf und dem Niveau 107,5 m NHN ein mittlerer Wert von $\tau_{n,k} = 0,015 \text{ MN/m}^2$ angesetzt werden. Die negative Mantelreibung ist als ständige Last anzusetzen.

Die negative Mantelreibung ist bei oben angegebenen Pfahltragfähigkeiten nicht berücksichtigt.

6.6 Horizontale Bettung

Für die Bemessung von biegebeanspruchten Pfählen nach dem Bettungsmodulverfahren kann für die Zone zwischen dem Pfahlkopf und dem Übergang zum Kies (107,5 m NHN) schichtenweise folgender konstanter charakteristischer Bettungsmodul angesetzt werden:

$$k_{s,k} = E_{s,i,k} / D$$

mit $E_{s,i}$ = Steifemodul je Bodenschicht

D = Pfahldurchmesser $0,3 \text{ m} < D < 1,0 \text{ m}$

Es wird der Ansatz folgender Steifemodulverteilung empfohlen:

$$E_{s,k} = 1,0 \text{ MN/m}^2 \quad \text{(Pfahlkopf bis 107,5 m NHN)}$$

Oberkante Pfahl (112 m NHN)

Darunter kann nach TERZAGHI ein linear mit der Tiefe zunehmender Bettungsmodul wie folgt angesetzt werden:

$$k_{s,k} = k_R \cdot z/D$$

mit k_R = Faktor nach TERZAGHI

z = Tiefe unter Geländeoberkante [m]

$k_R = 6 \text{ MN/m}^2$ von 107,5 m NHN bis 103,5 m NHN

$k_R = 12 \text{ MN/m}^2$ unterhalb 103,5 m NHN

Die Anwendung des Bettungsmodulverfahrens setzt einen ausreichenden Abstand vom Bruchzustand des Bodens voraus. Daher ist ergänzend zu überprüfen, ob die Bettungsspannungen mindestens um den Faktor 2 unterhalb des mobilisierten Erdwiderstandes liegen.

7 Hinweise und Empfehlungen

Vorbereitung der Gründungssohle bzw. des Arbeitsplanums

Für das Einbringen von Pfählen ist ein tragfähiges Arbeitsplanum erforderlich. Die Anforderungen an das Arbeitsplanum richten sich nach Größe, Gewicht und Fahrwerk der eingesetzten Maschinen und ist mit der ausführenden Firma abzustimmen bzw. von dieser eigenverantwortlich festzulegen.

Bei den gegebenen Baugrundverhältnissen empfehlen wir, von einer Mindeststärke von 50 cm auszugehen und zwischen Planum und Tragschicht ein robustes Trenngeotextil (GRK 4) einzubauen. Als Tragschichtmaterialien sind gebrochene, grobkörnige Materialien gut geeignet (z. B. Mineralgemische der Körnung 0/45 mm bis 0/56 mm, kein RC-Material wegen Lage im Grundwasserwechselbereich). Die an der Geländeoberfläche anstehenden Materialien sind für die Herstellung eines Arbeitsplanums grundsätzlich geeignet. Die anstehenden bindigen Böden sind sehr wasser- und frostempfindlich und können unter mechanischer Beanspruchung schnell aufweichen. Zur Vermeidung baubetrieblicher Aufweichungen sollte das Aushubplanum nicht befahren werden. Die Aushubsohle ist sorgfältig mit einem Bagger mit Tieflöffel und glatter Schneide rückschreitend zu profilieren und anschließend mit der o. g. Tragschicht (Arbeitsplanum) zu schützen.

Herstellung der Baugruben, Wasserhaltung

Der Grundwasserstand hat großen Einfluss auf den Baubetrieb.

Wenn der Grundwasserstand während der Bauausführung unter der Aushubsohle liegt (ca. 112 m NHN oder tiefer), kann die Arbeitsebene so eingebaut werden, dass sie unter dem Bauwerk verbleibt. Der Aushub muss dann aber voraussichtlich als Unterwasseraushub ausgeführt werden bzw. es müssen Pumpensümpfe zur Fassung des durch die bindigen und organischen Böden anströmenden Wassers angelegt werden. Zur Wasserhaltung können dann Dränageleitungen und Pumpensümpfe innerhalb der Tragschicht verlegt und der Wasserstand damit um einige Dezimeter abgesenkt werden (offene Wasserhaltung).

Es kann aber baubetrieblich auch vorteilhaft sein (insbesondere bei höherem Grundwasserstand), das Arbeitsplanum auf ca. 112,5 m NHN oder höher anzulegen, um einen ausreichenden Abstand vom Grundwasser sowie von den Torfen zu haben. Damit können Wasserhaltungsmaßnahmen während den Pfahlarbeiten vermieden werden. Die daraus resultierenden Leerbohrungen bzw. Leerschläge sowie der nachträgliche Abtrag der Tragschicht und die Herstellung der Gründungsebene sind bei der Kostenermittlung zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Tiefgründung und die Wasserhaltungsmaßnahmen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

In bindigen, mindestens steifen Böden kann die Baugrube unter einem Böschungswinkel von 60° hergestellt werden. Da jedoch mit weichen Böden zu rechnen ist, sollte der Böschungswinkel auf 45° begrenzt werden. Der Böschungswinkel von 45° gilt auch für die Auffüllungen an der Geländeoberfläche.

Falls Schichtwasser angetroffen wird, ist dieses zu fassen und abzuleiten. Im Bereich von Schichtwasserzutritten oder in aufgeweichten Bereichen müssen die Böschungen evtl. flacher angelegt werden. Bei starkem Schichtwasserzutritt kann es erforderlich werden, Sickerschlitze zur Stabilisierung der Böschung und Gräben / Dränagen entlang des Böschungsfußes anzulegen.

Entlang der Böschungsschulter ist ein mindestens 1 m breiter Streifen lastfrei zu halten. Für Lasten > 10 kN/m² (z. B. Kranfundamente) im Einflussbereich der Böschung sind ggf. Standsicherheitsuntersuchungen erforderlich. Die Vorgaben der DIN 4124 sind zu beachten.

Falls keine geböschte Baugrubenwand hergestellt werden kann, ist ein Verbau erforderlich. Als Verbau kommt z. B. ein Trägerbohlverbau in Frage.

Für die Bemessung des Verbaus kann von folgendem vereinfachten Schichtmodell und charakteristischen Kennwerten ausgegangen werden:

Auffüllungen: Kies / Schluff	GOK bis 113,5 m NHN $\gamma_k / \gamma'_k = 20 / 10 \text{ kN/m}^3$ $\varphi'_k = 32,5^\circ$ $c'_k = 0$
Schluffe / Tone	113,5 m NHN bis 111,8 m NHN $\gamma_k / \gamma'_k = 19 / 9 \text{ kN/m}^3$ $\varphi'_k = 25^\circ$ $c'_k = 10 \text{ kN/m}^2$
Torf / org. Tone	111,8 m NHN bis 107,5 m NHN $\gamma_k / \gamma'_k = 15 / 5 \text{ kN/m}^3$ $\varphi'_k = 20^\circ$ $c'_k = 10 \text{ kN/m}^2$
Kies / Sand	unterhalb 107,5 m NHN $\gamma_k / \gamma'_k = 20 / 11 \text{ kN/m}^3$ $\varphi'_k = 35^\circ$ $c'_k = 0$

Sofern sich keine setzungsempfindlichen Bauteile im Einflussbereich des Verbaus befinden, kann für die Bemessung der aktive Erddruck angesetzt werden.

Sollten im Einflussbereich des Verbaus setzungsempfindliche Bauteile (z. B. Gas- oder Fernwärmeleitungen) verlaufen, so ist der erhöhte aktive Erddruck ($0,5 \cdot E_0 + 0,5 \cdot E_a$) anzusetzen. Zur Reduzierung der Verformungen kann eine Rückverankerung erforderlich werden.

Geländeauffüllung, Verfüllung der Arbeitsräume

Die beim Aushub anfallenden bindigen Böden sind aufgrund ihrer teils weichen Konsistenz als Material zur Arbeitsraumverfüllung ungeeignet.

Wir empfehlen, die Arbeitsräume mit nichtbindigen, weit- oder intermittierend gestuften Kies-Sand-Gemischen zu verfüllen (Bodengruppen GW, GI, SW, SI). Die Verdichtungsanforderung beträgt $D_{Pr} \geq 100\%$.

Erddruckansatz für die Bemessung der Untergeschosse

Für die statische Bemessung der Kellerwände ist der erhöhte aktive Erddruck ($0,5 \cdot E_0 + 0,5 \cdot E_a$) anzusetzen. Zusätzlich sind ggf. vorhandene Verkehrslasten und der Wasserdruck zu berücksichtigen. Vereinfachend dürfen für die Hinterfüllung bei Verwendung der o. g. Materialien folgende charakteristische Bodenkennwerte angesetzt werden: $\gamma / \gamma' = 20 / 10 \text{ kN/m}^3$, $\varphi = 30^\circ$, $c = 0 \text{ kN/m}^2$.

Tiefgarage mit Rampe / Verkehrsflächen

Sofern die Rampe außerhalb der Gebäude liegt muss sie mit einem frostsicheren Aufbau versehen werden. Als Schüttmaterial für Tiefgaragenrampen eignen sich grobkörnige Böden (Bodengruppen GW, GI, SW, SI), bis zur Unterkante des frostsicheren Aufbaus auch gemischtkörnige Böden (GU, GT, SU, ST, Feinkornanteil bis 15 %). Für die gesamte Rampenschüttung ist bis 1,5 m unter OK Fahrbahn ein Verdichtungsgrad von $D_{Pr} \geq 100\%$ zu fordern. Im Frosteinwirkungsbereich bis 0,8 m unter Fahrbahnoberkante sind nur frostsichere Materialien zulässig. Die Verdichtungsanforderungen richten sich hier nach dem gewählten Fahrbahnaufbau.

Unter den Verkehrsflächen außerhalb der Gebäude (z. B. Terrassen) wird der Einbau einer mindestens 60 cm starken Frostschutz-/Tragschicht empfohlen. Wir empfehlen den Einbau von Tragschichtmaterialien nach TL SoB-StB 04 der Körnung 0/32 mm oder 0/45 mm (Verdichtungsanforderung $D_{Pr} \geq 100\%$). Die Tragschicht ist zur Vermeidung von Wasseraufstau zu entwässern.

Setzungen der Umgebung

Da sich der Boden unter tief gegründeten Bodenplatten unter Eigengewicht weiter setzen kann, müssen Kanäle und Leitungen unter der Bodenplatte an der Bodenplatte fixiert werden.

Falls stufenlose Übergänge zwischen der tief gegründeten Bodenplatte und den Außenanlagen vorgesehen sind, können Setzungsdifferenzen durch den Einbau von Schleppplatten vermieden werden.

Hinweise zu umwelttechnischen Untersuchungen

Umwelttechnische Untersuchungen z. B. zur Deklaration des anfallenden Aushubmaterials wurden nicht durchgeführt. Je nach Verwertung des Überschussmaterials kann es erforderlich sein, Deklarationsuntersuchungen durchzuführen.

Die von uns entnommenen Bodenproben sind noch verfügbar und können ggf. nachträglich chemisch-analytisch untersucht werden.

Baubegleitende Maßnahmen

Das Baugrundmodell resultiert aus punktuellen Aufschlüssen im Baufeld. Die Baugrundverhältnisse sind natürlichen Schwankungen unterworfen und können deshalb lokal von den Aufschlussergebnissen abweichen.

Im Zuge der Bauausführung ist deshalb die Überprüfung der getroffenen Annahmen erforderlich.

8 Zusammenfassung

Die Weisenburger Bau GmbH plant für die Bauherrenschaft TEG Eigenheime GmbH die Wohnbebauung an der Ecke Ringstraße / Königsberger Straße in Weingarten. Es sind mehrere 4-geschossige bzw. 5-geschossige Wohnungsbauten mit gemeinsamer Tiefgarage vorgesehen.

Der Baugrund wurde durch 9 Kleinrammbohrungen sowie 5 Rammsondierungen mit der Schweren Rammsonde bis in maximal 15 m Tiefe erkundet. Die Bohransatzpunkthöhen liegen zwischen 114,1 m NHN und 115,6 m NHN.

In den Aufschlussbohrungen wurden zunächst Auffüllungen mit Mächtigkeiten von 0,9 m bis ca. 1,7 m erbohrt. Diese bestehen meist aus kiesig-sandigen Böden, bereichsweise aber auch aus bindigen Böden (BS 7) und enthalten anthropogene Fremdbestandteile wie z. B. Ziegel- oder Betonbruchreste. Unterhalb der Auffüllungen wurden bis in ca. 5,8 m bis 6,8 m Tiefe bindige Böden und Torfe angetroffen. Die bindigen Böden bestehen aus mittelplastischen Tonen und Schluffen, deren Konsistenz weich bis steif, teilweise auch flüssig war. Die bindigen Böden sind zudem schwach organisch bis organisch durchsetzt. Die Torfe haben Schichtmächtigkeiten von etwa 1,4 m bis 3,0 m. Auf die bindigen und organischen Böden folgen meist Sande und Kiese bzw. Sand-Kies-Gemische mit teils schwach schluffigen Anteilen. Die Sande und Kiese sind mitteldicht bis dicht gelagert.

Der Standort liegt in der Erdbebenzone 1.

Das Bohrgut war zum Zeitpunkt der Erkundung fast durchgängig nass, wobei es sich dabei vermutlich um Schichtwasser und aufgestautes Sickerwasser handelt. Für den Standort empfehlen wir, einen Bemessungsgrundwasserstand von $HGW = 113,5$ m NHN anzusetzen. Bei einem extremen Hochwasserereignis kann das Grundwasser bis auf $HQ_{\text{extrem}} = 115,0$ m NHN ansteigen.

Das Gründungsniveau der Wohnungsbauten liegt in den weichen bis steifen Tonen oder bereits in der Torfschicht. Bei den gegebenen Baugrundverhältnissen ist eine Flachgründung aufgrund zu hoher Setzungen und Setzungsdifferenzen nicht möglich.

Wir empfehlen, die Gebäude über Pfähle tief zu gründen.



Eventuell auftretende Fragen können in einem Nachtrag zum Gutachten oder im Rahmen von Besprechungen geklärt werden.

K. Wehrle

Dipl.-Ing. K. Wehrle
(Geschäftsführer)



D. Ledermann

M.Sc. D. Ledermann
(Sachbearbeiterin)

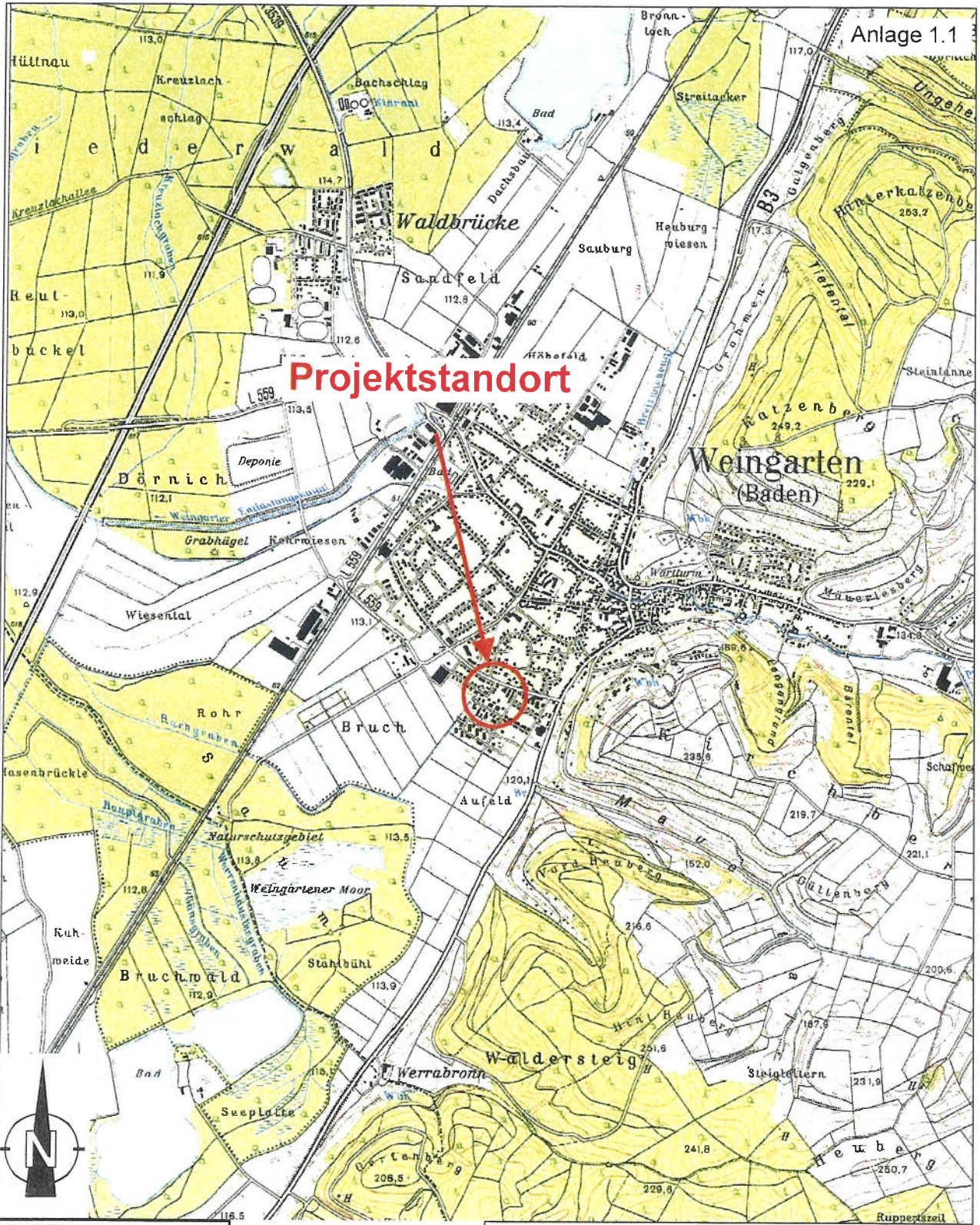
**GHJ INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEO-
UND UMWELTTECHNIK mbH & Co. KG**

Wohnbebauung Ringstraße / Königsberger Straße
Flurstk.Nr. 13367/36, 13367/44 und 13367/45
76356 Weingarten

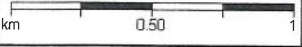
Anlage 1

Lagepläne

- Anlage 1.1 Topografische Karte mit Projektstandort, M 1 : 25.000
- Anlage 1.2 Luftbild mit Aufschlusspunkten, M 1 : 500
- Anlage 1.3 Lageplan (Plankonzept) mit Aufschlusspunkten, M 1 : 500

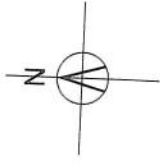


Projektstandort

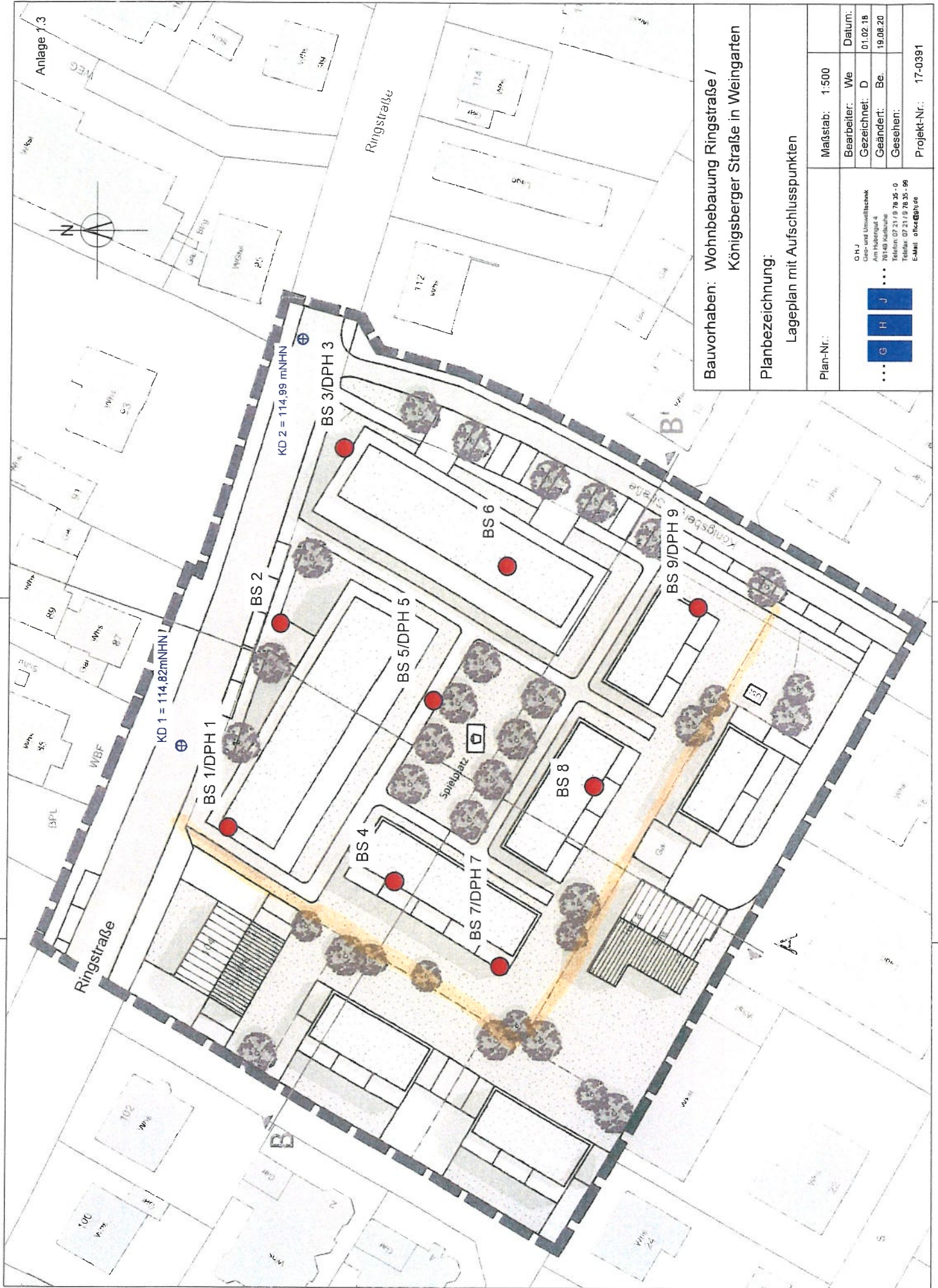


Kartengrundlage:
 TopMaps25 - Amtliche Topografische Karten 1:25 000, digital
 (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Wü., 2012)

Bauvorhaben:	Wohnbebauung Ringstraße / Königsberger Straße in Weingarten	
Planbezeichnung:	Topografische Karte mit Projektstandort	
	Maßstab:	1:25.000
	Auftrag-Nr.:	17-0391
	Bearbeiter:	We
	Datum:	01.02.18



Bauvorhaben: Wohnbebauung Ringstraße / Königsberger Straße in Weingarten	
Planbezeichnung: Luftbild mit Aufschlusspunkten	
Plan-Nr.:	
G H J Geo- und Umwelttechnik Am Huberg 4 78148 Karlsruhe Telefon 07 21 / 9 78 35 - 0 Telefax 07 21 / 9 78 35 - 99 E-Mail: office@ghj.de	Maßstab: 1:500 Bearbeiter: Wv Gezeichnet: D Geändert: Be. Gesehen:
	Datum: 01.02.18 Be.: 19.08.20
Projekt-Nr.: 17-0391	



Bauvorhaben: Wohnbebauung Ringstraße /
Königsberger Straße in Weingarten

Planbezeichnung:
Lageplan mit Aufschlusspunkten

Plan-Nr.:	Maßstab:	1:500
Bearbeiter:	We	Datum:
Gezeichnet:	D	01.02.18
Geändert:	Be.	19.06.20
Gesehen:		
Projekt-Nr.:		17-0391

G H J
 G H J

G.H. und Umwelttechnik
 Am Habersiedel 4
 70148 Karlsruhe
 Telefon: 07 231 978 35 - 0
 Telefax: 07 231 978 35 - 99
 E-Mail: office@gh.de

EW

www.ghj.de



**GHJ INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEO-
UND UMWELTTECHNIK mbH & Co. KG**

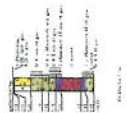
Wohnbebauung Ringstraße / Königsberger Straße
Flurstk.Nr. 13367/36, 13367/44 und 13367/45
76356 Weingarten

Anlage 2

Bohrprofile, Rammdiagramme

ES

BS 1



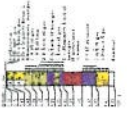
DPH 1



BS 2



BS 3



DPH 3



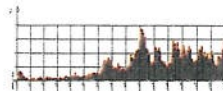
BS 4



BS 5



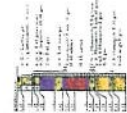
DPH 5



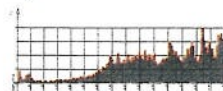
BS 6



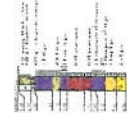
BS 7



DPH 7



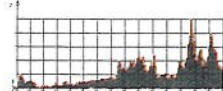
BS 8



BS 9



DPH 9



Nama: _____
 NPM: _____
 Kelas: _____
 Tanggal: _____

Nama: _____
 NPM: _____
 Kelas: _____
 Tanggal: _____

Nama: _____
 NPM: _____
 Kelas: _____
 Tanggal: _____

Nama: _____
 NPM: _____
 Kelas: _____
 Tanggal: _____

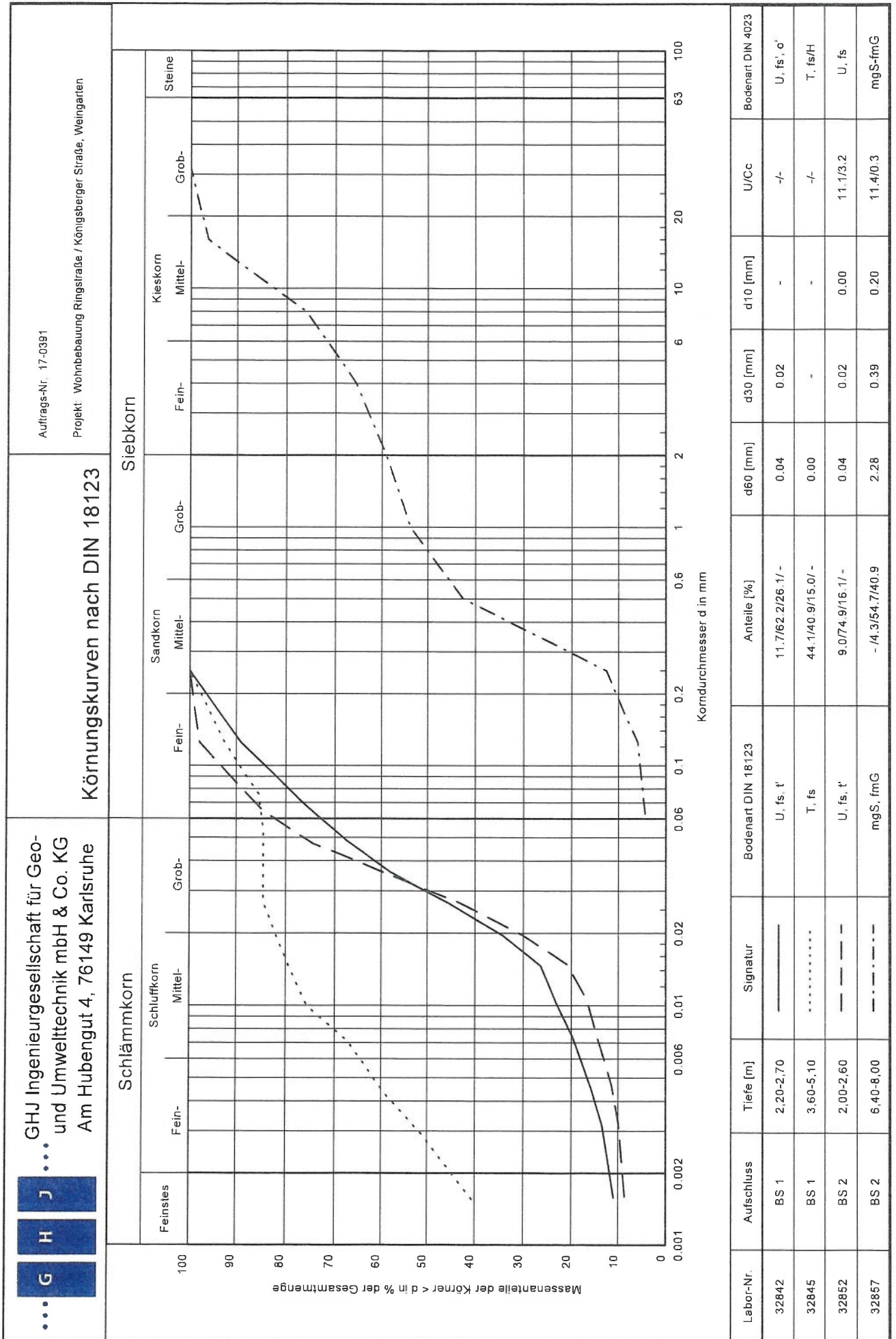
**GHJ INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEO-
UND UMWELTTECHNIK mbH & Co. KG**

Wohnbebauung Ringstraße / Königsberger Straße
Flurstk.Nr. 13367/36, 13367/44 und 13367/45
76356 Weingarten

Anlage 3

Bodenmechanische Laborversuche

- Anlage 3.1 Körnungskurven
- Anlage 3.2 Plastizitätsdiagramme, Konsistenzgrenzen
- Anlage 3.3 Zusammenstellung Laborversuche

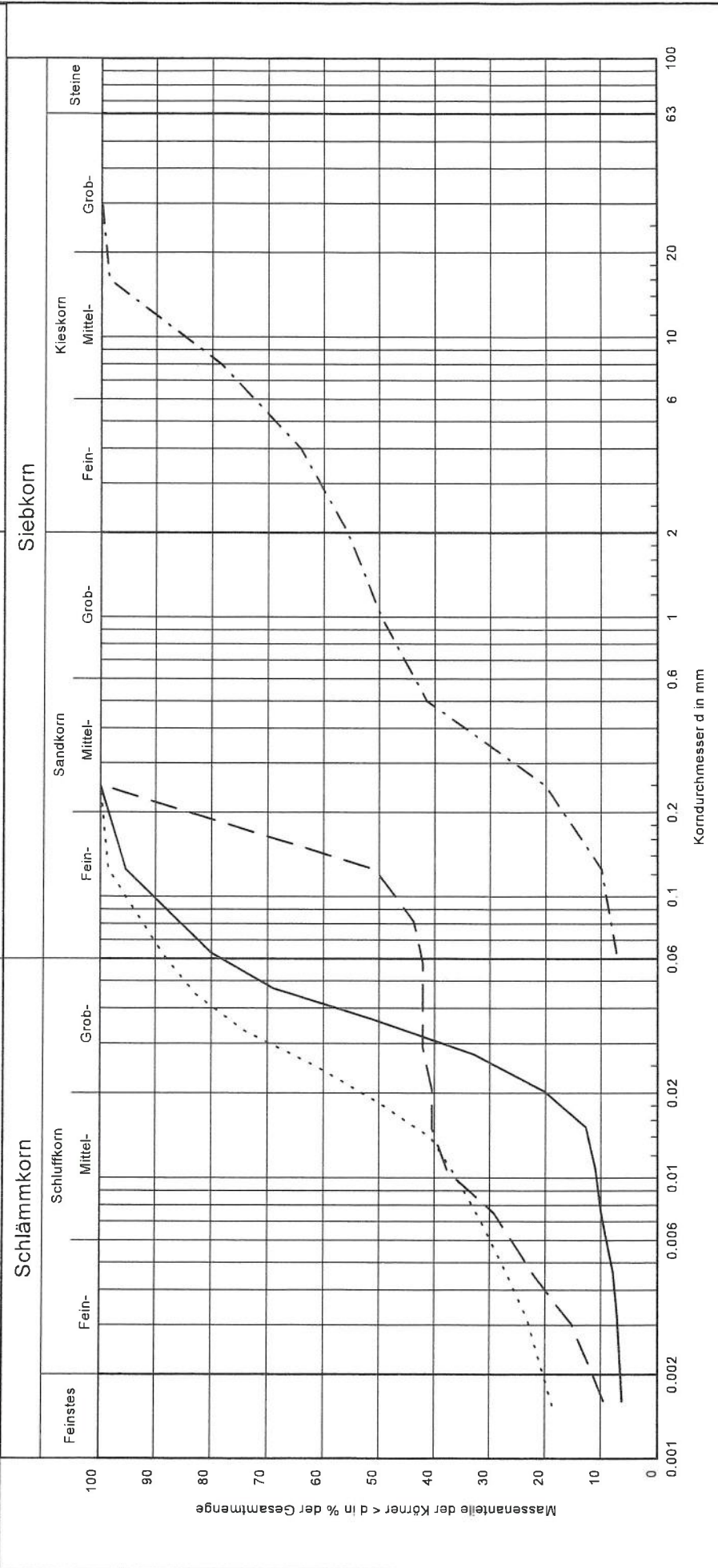


G
H
J

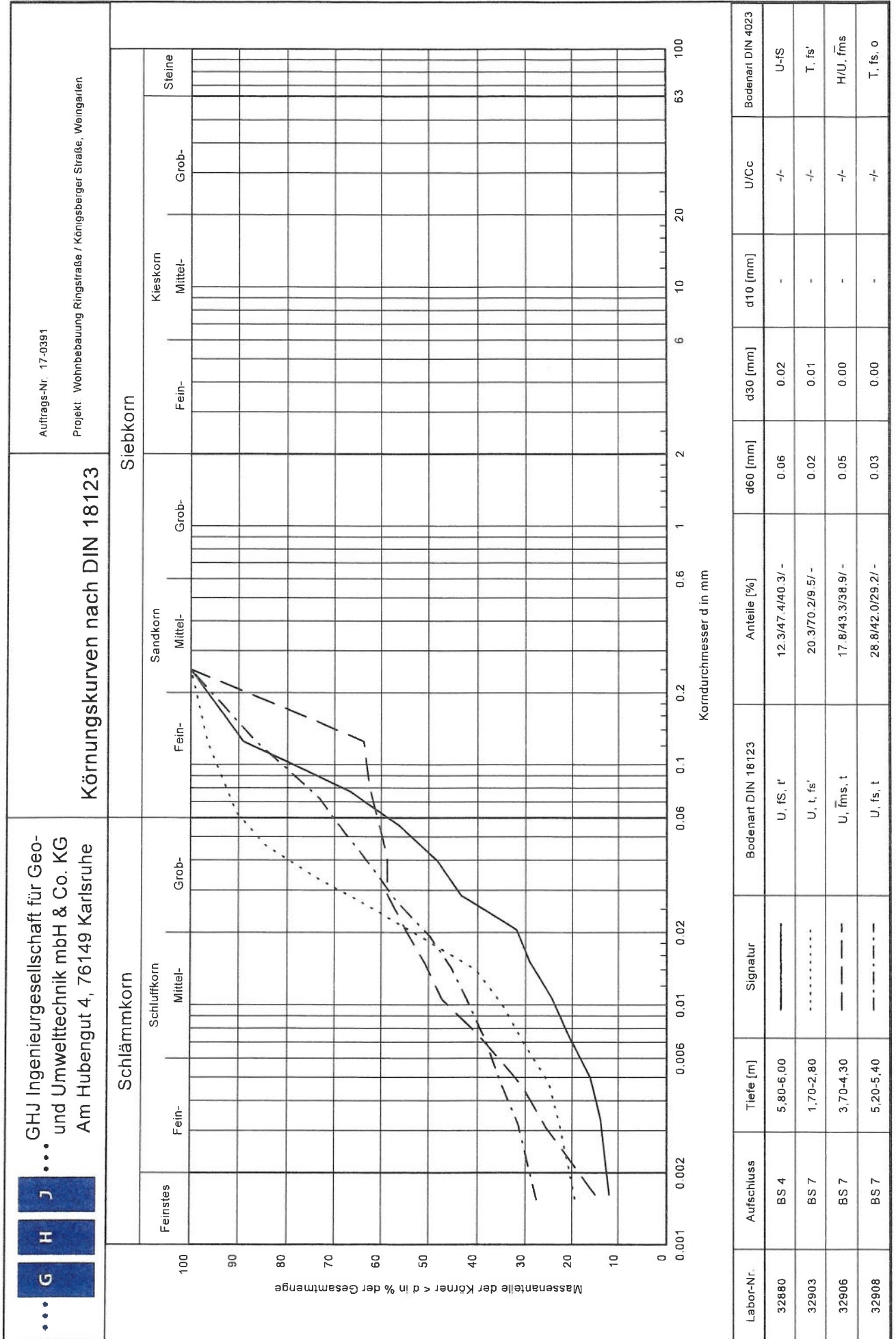
GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG
 Am Hubengut 4, 76149 Karlsruhe

Körnungskurven nach DIN 18123

Auftrags-Nr. 17-0391
 Projekt Wohnbebauung Ringstraße / Königsberger Straße, Weingarten



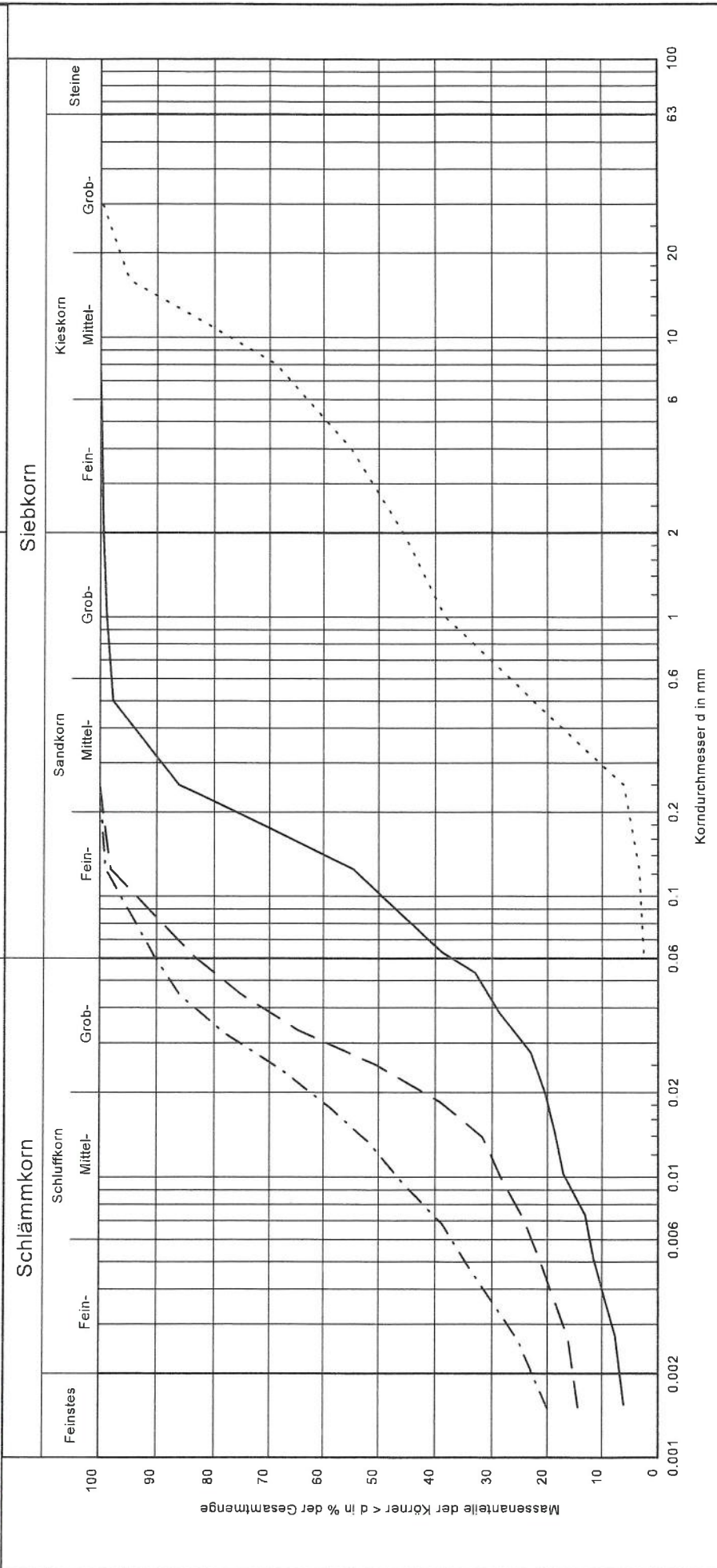
Labo-Nr.	Aufschluss	Tiefe [m]	Signatur	Bodenart DIN 18123	Anteile [%]	d60 [mm]	d30 [mm]	d10 [mm]	U/Cc	Bodenart DIN 4023
32862	BS 3	2,00-2,50	—	U, fs, t'	6.5/73.6/19.9/-	0.04	0.03	0.01	5.6/2.1	U, fs
32864	BS 3	3,10-3,60	U, t, fs'	20.0/68.8/11.2/-	0.02	0.01	-	-/-	T, fs'
32867	BS 3	4,30-5,00	---	fmS, ū, t'	11.1/31.4/57.5/-	0.15	0.01	0.00	86.1/0.2	fmS, ū/H
32871	BS 3	6,70-7,60	---.---	S, fmG, u'	- /7.3/48.4/44.3	3.01	0.37	0.13	23.9/0.4	S-fmG, u'



GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG
 Am Hubengut 4, 76149 Karlsruhe

Körnungskurven nach DIN 18123

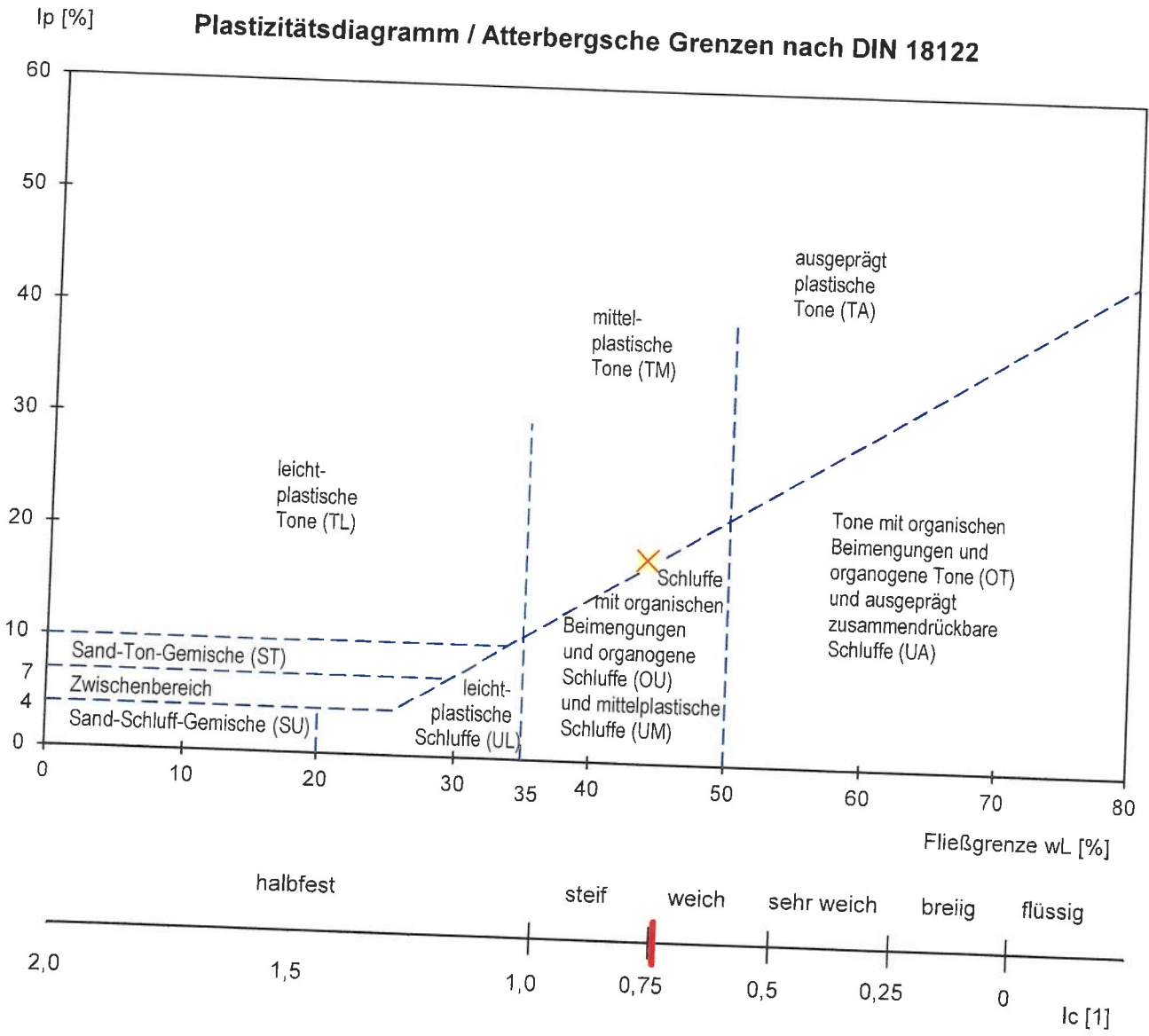
Auftrags-Nr. 17-0391
 Projekt Wohnbebauung Ringsstraße / Königsberger Straße, Weingarten



Labor-Nr.	Aufschluss	Tiefe [m]	Signatur	Bodenart DIN 18123	Anteile [%]	d60 [mm]	d30 [mm]	d10 [mm]	U/Cc	Bodenart DIN 4023
32910	BS 7	5,80-6,00	—————	fmS, \bar{u} , t'	6.8/32.1/60.6/0.6	0.15	0.04	0.00	35.4/3.0	fmS, \bar{u}
32913	BS 7	7,10-8,00	fmG, mgS	- /2.6/43.1/54.3	5.46	0.73	0.31	17.7/0.3	fmG-fmS
32929	BS 9	2,40-3,00	-----	U, fs, t'	15.2/68.8/16.0/-	0.03	0.01	-	-/-	U, fs
32930	BS 9	3,00-3,90	-----	U, t, fs'	22.4/68.3/9.3/-	0.02	0.00	-	-/-	T, fs'

Projekt: Weingarten, Wohnbebauung Ringstraße/Königsberger Straße

Auftrag-Nr.:	17-0391	Labornummer:	32842 A
ausgeführt durch:	Ru	Datum:	23.01.2018
Entnahmestelle:	BS 1	Entnahmeart:	GP
Entnahmetiefe:	2,2 - 2,7 m	entnommen durch:	Jal, Ho
entnommen am:	10.-11.+15.01.2018		



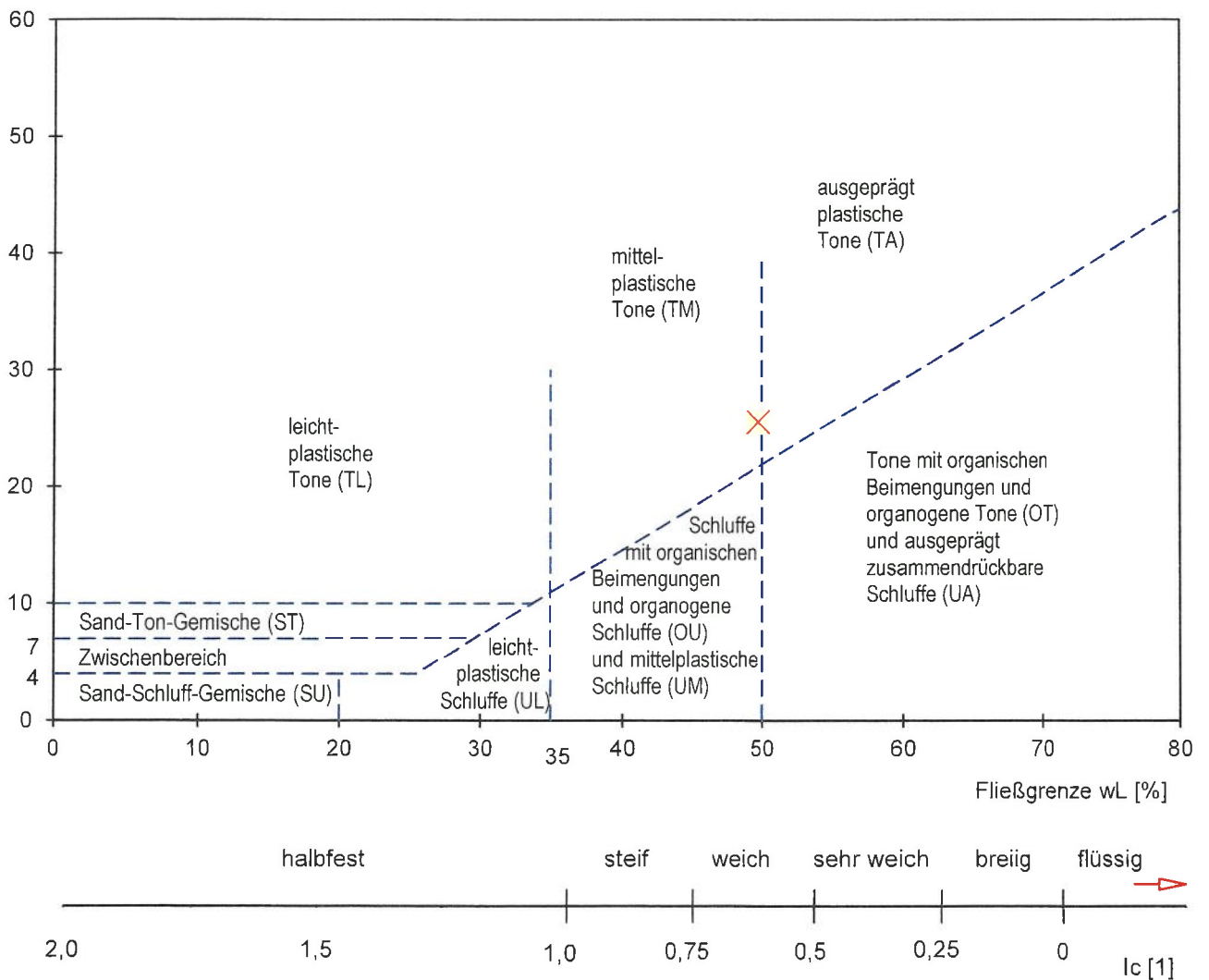
Wassergehalt	29,28 [%]	Die Bodenart ist:	mittelplastischer Schluff (UM)
Kornanteil > 0,4mm	4,86 [%]	Die Konsistenz ist:	weich
Wassergehalt (Anteil >0,4mm)	5,00 [%]	Fließgrenze w_L	43,97 [%]
Wassergehalt (Anteil <0,4mm)	30,52 [%]	Ausrollgrenze w_P	25,83 [%]
		Plastizitätszahl I_p	18,14 [%]
		Konsistenzzahl I_c	0,74 [1]

Projekt: Weingarten, Wohnbebauung Ringstraße/Königsberger Straße

Auftrag-Nr.: 17-0391 Labornummer: 32908 A
 ausgeführt durch: Ru Datum: 23.01.2018

Entnahmestelle: BS 7
 Entnahmetiefe: 5,2 - 5,4 m Entnahmeart: GP
 entnommen am: 10.-11.+15.01.2018 entnommen durch: Jal, Ho

Ip [%] **Plastizitätsdiagramm / Atterbergsche Grenzen nach DIN 18122**



Die Bodenart ist: mittelplastischer Ton (TM)

Die Konsistenz ist: flüssig

Wassergehalt	61,55 [%]	Fließgrenze w_L	49,75 [%]
Kornanteil > 0,4mm	1,42 [%]	Ausrollgrenze w_P	24,21 [%]
Wassergehalt (Anteil >0,4mm)	5,00 [%]	Plastizitätszahl I_P	25,54 [%]
Wassergehalt (Anteil <0,4mm)	62,36 [%]	Konsistenzzahl I_C	-0,49 [1]

Zusammenstellung der Laboratoriumsuntersuchungen

Bauvorhaben: Wohnbebauung Ringstr./Königsberger Str. in Weingarten

(17-0391)

Labor- nummer	Bohrung Schürfe	Tiefe (m)	Bodenart	Wichte des feuchten Bodens γ_{KN/m^3}	Wasser- gehalt w %	Trocken- wichte γ_d KN/m ³	Poren- anteil n %	Sätti- gungs- zahl S_r %	Fließ- grenze w_L %	Ausroll- grenze w_p %	Plastizi- tätzzahl I_p %	Konsi- stenzzahl I_c	Glühver- lust V_{gl} %	Kalkge- halt V_{Ca} %
32842	BS 1	2,20-2,70	Schluff, fs, o'		29,3				44,0	25,8	18,1	0,74	4,5	
32845	BS 1	3,60-5,10	Torf		245,2								58,8	
32846	BS 1	5,10-5,40	Ton, o'		31,0								4,2	
32852	BS 2	2,00-2,60	Schluff, fs		29,8								1,9	
32862	BS 3	2,00-2,50	Schluff, fs		25,1									
32864	BS 3	3,10-3,60	Ton		34,9									
32867	BS 3	4,30-5,00	Torf		286,8								65,8	
32876	BS 4	3,50-4,00	Torf		259,5								52,7	
32877	BS 4	4,00-5,10	Torf		313,1								57,7	
32903	BS 7	1,70-2,80	Ton, fs'		31,6									
32906	BS 7	3,70-4,30	Torf/Schluff fms		320,3								61,2	
32907	BS 7	4,30-5,20	Torf		262,2								56,0	
32908	BS 7	5,20-5,40	Ton, fs, o		62,4				49,8	24,2	25,5	-0,49	8,3	
32910	BS 7	5,80-6,00	fmSand, u		28,9								0,5	

Zusammenstellung der Laboratoriumsuntersuchungen															
Bauvorhaben: Wohnbebauung Ringstr./Königsberger Str. in Weingarten (17-0391)															
Labor-nummer	Bohrung Schürfe	Tiefe (m)	Bodenart	Wichte des feuchten Bodens γ_{KN}/m^3	Wasser-gehalt $w\%$	Trocken-wichte $\gamma_d kN/m^3$	Poren-anteil $n\%$	Sätti-gungs-zahl $S_r\%$	Fließ-grenze $w_L\%$	Ausroll-grenze $w_p\%$	Plastizi-tätszahl $I_p\%$	Konsi-stenzzahl I_c	Glühver-lust $V_{gl}\%$	Kalkge-halt $V_{Ca}\%$	
32913	BS 7	7,10-8,00	fmKies-mgSand		12,1										
32929	BS 9	2,40-3,00	Schluff, fs		30,3										
32930	BS 9	3,00-3,90	Ton, fs'		37,2										
32931	BS 9	3,90-5,00	Torf		102,2								59,4		
32933	BS 9	6,00-6,80	Schluff, fms		37,1										

**GHJ INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEO-
UND UMWELTTECHNIK mbH & Co. KG**

Wohnbebauung Ringstraße / Königsberger Straße
Flurstk.Nr. 13367/36, 13367/44 und 13367/45
76356 Weingarten

Anlage 4

Pfahl-Widerstands-Setzungslinie, Bohrpfahl, $D = 0,6$

Bohrpfahl					
D _s (Schaft - Ø):	0,60 m	D _b (Fuß - Ø):	0,60 m	Länge:	10,50 m
Pfahloberkante:	112,00 mNHN	Pfahluferkante:	101,50 mNHN		

Schichtmodell / Bodenkennwerte

mittlerer Sondlerspitzenwiderstand q _c / Pfahlspitzenwiderstand q _{bx} unter Pfahlfuß	N ₁₀ = q _c	25	[MN/m ²]
	q _{bx}	4,00	[MN/m ²]

Schicht	z [m]	H _i [mNHN]	L _i [m]	q _{s,k} [MN/m ²]	R _{s,k} (s) [MN]
1	4,50	107,50	4,50	0,00	0,00
2	8,50	103,50	4,00	0,07	0,53
3	10,50	101,50	2,00	0,13	0,49
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
Σ =			10,50		1,02

Pfahlwiderstandskräfte

setzungsabhängiger charakteristischer Pfahlmantelwiderstand R _{s,k} (s)	1,02 [MN]	setzungsabhängiger charakteristischer Pfahlfußwiderstand R _{b,k} (s)	[MN]
R _{s,k} (s) = D _s · π · Σ L _i · q _{s,k}		R _{b,k} (s) = D _b ² · π / 4 · q _{bx} (s)	
s _{sg} = 0,5 [cm] × R _{s,k} (s _{sg}) [MN] + 0,5 [cm]	1,0 [cm]		

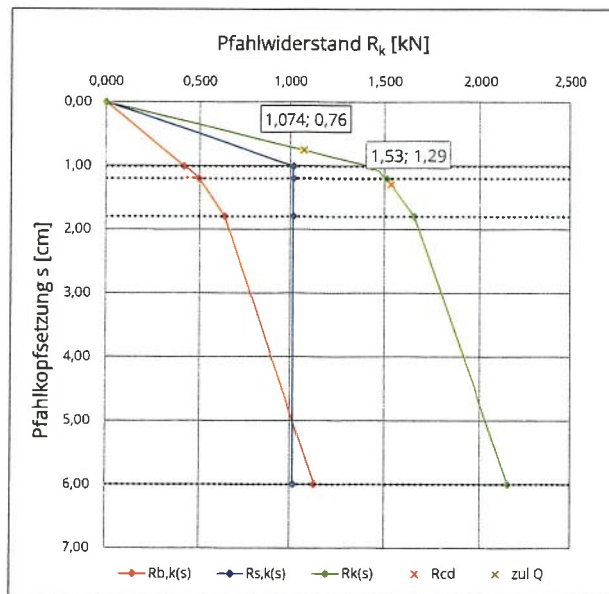
Widerstands-Setzungs-Linie (WSL)

	q _{bx} [kN/m ²]	s [cm]	R _{b,k} (s) [MN]	R _{s,k} (s) [MN]	R _k (s) [MN]
Setzung	0	0,00	0,000	0,000	0,000
s = s _{sg}	0	1,01	0,416	1,018	1,434
s = 0,02 · D _b	1750	1,20	0,495	1,018	1,513
s = 0,03 · D _b	2250	1,80	0,636	1,018	1,654
s = s _g = 0,10 · D _b	4000	6,00	1,131	1,018	2,149

Ergebnis

ALT nach DIN 1054-1976		[]
Sicherheitsbeiwert η	2,00	[-]
charakt. Pfahlbelastung Q	2,149	[MN]
Bemessungswiderstand bzw. zul. Gebrauchslast Q _d = Q(s = 0,1 · D _b) / η	1,074	[MN]
Setzung s	0,76	[cm]
Pfahlfedersteifigkeit	142,1	[MN/m]

NEU nach DIN EN 1997 (EC7)		[]
γ _m γ _v γ _t	1,40	[-]
charakt. Pfahlwiderstandskraft R _{c,k}	2,149	[MN]
Bemessungswiderstand R _{c,d} = R _{c,k} (s = 0,1 · D _b) / γ _t	1,535	[MN]
Setzung s	1,29	[cm]
Pfahlfedersteifigkeit	118,6	[MN/m]



mit

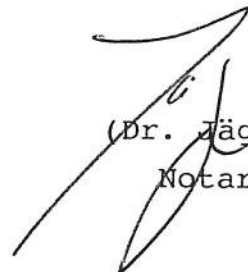
- R_{b,k}(s) setzungsabhängiger charakteristischer Pfahlfußwiderstand
- R_{s,k}(s) setzungsabhängiger charakteristischer Pfahlmantelwiderstand
- q_{bx} charakteristischer Pfahlspitzenwiderstand
- q_{s,k} charakteristische Pfahlmantelreibung
- s_{sg} Grenzsetzung für setzungsabhängigen charakteristischen Pfahlmantelwiderstand
- s_g sg = s_{ult}; Pfahlgrenzsetzung

2.5

Die Übereinstimmung vorstehender
Abschrift mit der Urschrift wird
hiermit beglaubigt.

Landau/Pfalz, den 7. 12. 2021




(Dr. Jäger)
Notar